

DÉPARTEMENT DE LOIRE - ATLANTIQUE

COMMUNE D' OUDON

# REGISTRE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

OBJET : Modification n° 1 du Plan  
Local d'Urbanisme

Modèle 542130 - 12/09



87500 Saint-Yrieix

Nos imprimés sont produits par Fabrègue imprimeur adhérent IMPRIM'VERT®

DÉPARTEMENT

LOIRE - ATLANTIQUE

COMMUNE

OU DON

# REGISTRE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Le présent registre, contenant 16 pages, a été coté et paraphé  
par nous, M onsieur Francis YGUEL

commencé le 19/09/2022

pour une durée de 33 jours

A Oudon, le 19/09/2022

Signature

Le Maire,  
Alain BOURGOIN



Modèle 542130 - 12/09



87500 Saint-Yrieix

N°1

à M. Argoudris le 19/9/2022

Nous souhaitons confirmer l'intérêt pour nous de la suppression de la liaison avec l'ancien de Bellevue EST sur les parcelles 920, 923, 928 (VB) dont nous sommes propriétaires - afin de pouvoir valider le compromis de vente.

N°2

Mme Jeannine HARDY

Oudon le 07 septembre 2022

La Bimboire  
44521 OUDON

**ARRIVÉE**  
19 SEP. 2022  
MAIRIE D'OUDON

MAIRIE  
Service de l'Urbanisme

44521 OUDON

Objet :  
Révision du PLU

Madame, Monsieur,

Je possède une parcelle sur le lieu dit « La Mabonnière », référencée au cadastre 2D 0036, que je souhaite passer en terrain constructible dans sa totalité ou voire partiellement.

Dans le cadre de la Révision du PLU, je vous demande de prendre ma demande en considération.

Dans l'attente d'un avis favorable,

Recevez, Madame, Monsieur, mes respectueuses salutations

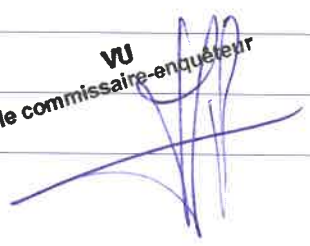
Mme HARDY

N°3

avec  
feuille n°3

le 21/09/2022 Monsieur et Madame SINEAU dépôt d'un  
Courrier postal concernant la non-constructibilité de la parcelle  
AN 1944. Courrier en annexe n°3 accompagné d'un plan.

VU  
le commissaire-enquêteur



le 11/10/2022

M<sup>me</sup> Bourdeau Pierre

N°4  
avec  
Fauvel

Laisse ce jour un Courrier datant du 30 septembre 2022 concernant la demande de constructibilité des terrains situés à Blanche-Lande courriel en annexe 4

~~qu'il~~

N°5  
+  
Fauvel  
VU  
le commissaire enquêteur

le 01/10/2022 courriel et courrier et 6 pièces jointes en annexe 5  
Demande de M<sup>me</sup> CHAPEAU Nancy et M. GOISSET Julien concernant le classement de la parcelle AX330 en zone Ni et la réduction de la zone Ubi située dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondation

N°6  
VU  
le commissaire enquêteur

le 06/10/2022 courriel et courriel + 1 pièce jointe en annexe 6  
Demande de M. et M<sup>me</sup> LAUNAY Eric et Anastasia pour enlever les parcelles ZD 175, ZD 176 et ZD 154 du périmètre de l'OAP site J "la Nabornière"

N°7  
avec  
Courrier et  
Annexes en  
Annexe n°7

le 12/10/2022 M<sup>r</sup> MICHEL Claude  
Parcelles ZR 181 - 182 - 184 - 185  
demande la constructibilité de ces terrains déjà viabilisés à la périphérie  
Deps d'un courrier de 2 pages avec 5 annexes

N°8  
VU  
le commissaire enquêteur

le 12/10/2022 M<sup>r</sup> Gabriel DUPUIS  
Concernant la parcelle ZH 25 aux Champs Dominies  
Souhaiterait que cette parcelle mitoyenne de la route soit constructible

~~qu'il~~

no 9 : Courrier électronique de M<sup>r</sup> Boris DUBOIS arrivé le 11/10/2022 à 22<sup>h</sup>37 portant sur le STECAL Centre équestre et confirmant l'intérêt de la régularisation et de l'extension inscrites dans la modification. Le courrier figure en Annexe 9.

*le commissaire-enquêteur*

no 10 : Courrier électronique de Mme Julie COLAS arrivé le 11/10/2022 à 22<sup>h</sup>26 portant sur le STECAL Centre équestre. Souhaite que la modification proposée soit réalisée, notamment l'extension de 180 m<sup>2</sup>. Le courrier figure en Annexe 10.

*le commissaire-enquêteur*

no 11 : Courrier postal de M. Gérard CHOUIN à Oudon. concerne les parcelles ZA 323 et 325 devenus reconstruites suite à l'approbation du PLU (révision) en 2020. Demande à ce que ces parcelles redeviennent constructibles ou de récupérer la taxe déjà payée PVR. comporte 1 courrier postal daté du 7/10/2022. + 6 Feuilles jointes.

*le commissaire-enquêteur*

no 12 Courrier électronique et courrier accompagnés de 4 pièces jointes arrivés le 12/10/2022 - Mme DRILHON - Demande concernant le maintien de la parcelle AX 1110 en zone Ubi.

*le commissaire-enquêteur*

no 13 courriers électronique de Mme Nedellec Cécile reçu le 13/10/2022 (en annexe) concerne le STECAL du Centre équestre. Souhaite que l'extension proposée dans la modification de PLU soit adoptée.

*le commissaire-enquêteur*

*le commissaire-enquêteur*

n° 14. Projet de lotissement rue du coteau Clergeau -  
 172<sup>e</sup> rue LEDUC. 601. cote St Aubin 44521

l'alimentation en eau du lotissement laissera-t-elle  
 suffisamment de pression dans le conduit pour  
 alimenter tous les besoins des habitations situées  
 en haut de la cote St Aubin (n°500 à n°1000)  
 et au-delà??

*Colin*

n° 15 MERCIERON Daniel - 302 rue du Coteau Clergeau  
 mail du 16/10/2022 annexé + 1 pièce jointe (Annexe 15)  
 Questions concernant la desserte par les réseaux  
 et les accès de l'OAP de la Côte Saint Aubin

n° 16 AUBERTIN Frédérique mail du 17/10  
 annexé 16 au registre. Questions concernant l'impact  
 de l'OAP de la Côte St Aubin sur la zone Nature 2000  
 et les nuisances pour les riverains.

VU  
 le commissaire-enquêteur

n° 17

le 18 octobre 2022 OAP Côte Saint Aulin

Michel Beuthelin, Nathali Charrier au 180 rue du Coteau Clergeau.

Pour notre part, c'est un refus catégorique de voir créer un passage de liaison avec un lotissement juste au niveau de l'accès de notre maison située 180 rue du coteau Clergeau.

Il est nécessaire de trouver un autre moyen de pénétrer dans ce futur lotissement s'il doit être fait. Imaginons la construction de ce lotissement, il y aura au moins 2 à 3 ans de travaux avec toutes les nuisances que cela provoquera, (Cassainissements, terrassements, passage de camions... etc)

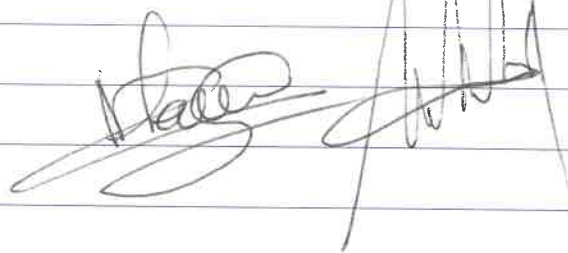
Travaillant à domicile, nous ne voulons pas subir le dérangement de tous ces travaux et voir ainsi pousser des maisons au dessus de notre tête qui auront la rue chez nous.

Il est scandaleux de voir qu'à l'heure actuelle, en pleine réflexion sur la préservation de l'environnement et de la planète que l'on puisse envisager un tel projet.

Pour nous, il ne rentre pas dans le cadre du PADD. En y parle de protection des espaces naturels et forestiers.

En y parle aussi de continuité écologique et de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Nous sommes donc contre ce projet tel qu'il est défini.



Nail de Gilles LE BRAS

Opposition au projet de modification du PLU pour l'OAP Côte Saint Aulin.

Document annexé au registre.

Annexe n° 18

le commissaire enquêteur

VU le commissaire enquêteur



n°19

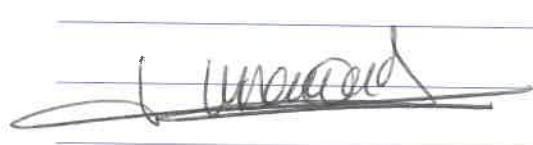

le 18 octobre 2022 OAP Côte St Aubin & rue du Coteau Clergeau.  
Delphine & Christophe LEMARCHAND au 84, rue du Coteau Clergeau.

Nous souhaitons faire part de notre étonnement à priori  
entre 8 & 12 lots sur 4000 m<sup>2</sup> soit à 500m<sup>2</sup> par 8 lots &  
300m<sup>2</sup> pour 12 lots. Ce qui veut dire des maisons à  
étage, et donc des visuels sur nos propriétés.

De plus, nuisances sonores, dans le quartier calme  
aujourd'hui, de part les travaux et ensuite passage  
plus important des véhicules devant & à l'arrière  
de nos maisons.

Actuellement, nous sommes dans une aire où nous  
vivons pour l'environnement... quelle sera  
les conséquences d'un tel chantier sur cet environnement  
naturel & notre cadre de vie actuellement.

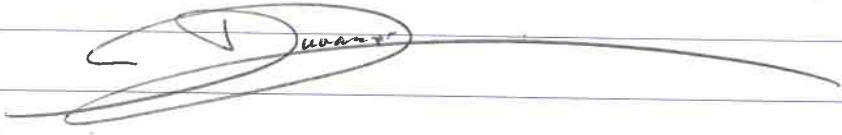
Nous ne sommes donc pas favorable à ce projet.

n°20

Le 20/10/2022

Stéphane et Alina Durassien 510 côte St Aubin  
de notre part nous sommes totalement opposer au projet  
d'un lotissement dans la cas présente, respectons l'environnement et  
la nature des lieux, un tel chantier aura des conséquences.



n°21

maître reçu le 18/10/2022 annexé + pièce jointe  
Christian SORIN et Catherine SORIN font part  
de leur réserve au l'OAP de la Côte Saint  
Aubin

  
le commissaire enquêteur

  
le commissaire enquêteur

n°22 Courrier postal reçu le 20/10/2022 annexé au registre de Monsieur CAPOT Stéphane pour attirer l'attention sur les problèmes liés par l'ONAP de la côte Saint Aubin.

VU  
le commissaire enquêteur

n°23 Mail de Madame Boulyeu reçu le 20/10/2022 au sujet de l'ONAP de la côte Saint Aubin les problématiques d'accès, de réseau...

VU  
le commissaire enquêteur

n°24 Mail de M<sup>me</sup> et M<sup>r</sup> Denis de Oudou reçu le 20/10/2022 à 22<sup>h</sup>47. Concernant la modification du règlement pour les zones F.

VU  
le commissaire enquêteur

Mail de M<sup>me</sup> France Bouteffroy et de l'association FBK Oudou Equitation reçu le 20/10/2022 à 23<sup>h</sup>58 Concernant le STECF / Centre Equestre. avec une pièce jointe comportant 5 pages

VU  
le commissaire enquêteur

n°26 Nous avons déposé un courrier présentant notre demande de rendre constructibles des parcelles dont nous sommes propriétaires. (AX 688 - 689 - 829 - 830 - 1065) le 21 octobre 2022 durant la permanence du commissaire enquêteur Evelyne Rigaud Françoise Riand

VU  
le commissaire enquêteur

n°27. M<sup>me</sup> et M<sup>me</sup> CUSSONNEAU comme parties pour demander que nos terrains situés à Blanche Lande sud. M69. M63 M67 - M66 - 1316. 1315 et 1202 restent en zone AN le 21/11/2022

VU  
le commissaire enquêteur

no 28  
+  
annexe  
no 28

Courrier de pose le 21/10/2022 annexé au registre  
M. et Mme BIDEY Pascal, 170 rue de Coteau  
Clergeau sur l'OAP Cote Saint Aubin, rue de Coteau  
clergeau. Plusieurs questions concernant l'aménagement  
futur de la zone (réseaux, accès, impact sur  
les parcelles boisées, servitudes....)

n°29

le 21 octobre Béatrice ROCHAS 265 rue de la Cote Saint Aubin.  
En tant que citoyenne d'ordon je suis soucieuse de l'impact,  
du projet prévu sur l'OAP de la Cote S. Aubin, sur  
la zone Natura 2000 qui le jointe. Comme le fait remarquer  
la M.R.A.E., la quantification des impacts sur la faune et  
la flore n'a pas été suffisamment étudiée. Ces dernières  
années nous ont appris les conséquences environnementales  
des constructions. Par ailleurs les coûts des constructions  
du fait des contraintes d'aménagement, limiteront l'accès  
à toutes les catégories de population.  
L'impact du changement climatique est désormais avéré, il m'apparaît  
important de repenser et de réaliser les projets avec cet élément.

VU  
le commissaire enquêteur

Le délai d'enquête étant expiré

Je soussigné Francis YGUEL, déclare clos le présent registre.

A Dudon, le 21/10/2022



Signature

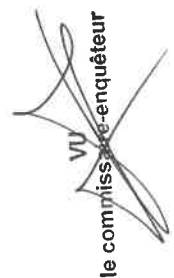
*[Handwritten signature]*

LISTE DES PIÈCES ANNEXÉES AU REGISTRE

- Annexe n° 3 de 2 feuilles (M<sup>r</sup> Sineau)
- Annexe n° 4 de 1 feuille (M<sup>r</sup> et M<sup>me</sup> Bourdeau)
- Annexe n° 5 de 25 feuilles (M<sup>me</sup> Mary Chapeau et M<sup>r</sup> Julien Goiset)
- Annexe n° 6 de 4 feuilles (M<sup>me</sup> et M. L'AMARY Eric et Anastasia)
- Annexe n° 7 de 7 feuilles (M. Claude MICHEL)
- Annexe n° 9 de 2 feuilles (M. Boris L'ÉCART)
- Annexe n° 10 de 1 feuille (M<sup>me</sup> Julie COLAS)
- Annexe n° 11 de 8 feuilles (M<sup>r</sup> Girard CHOUIN)
- Annexe n° 12 de 7 feuilles (M<sup>me</sup> Hélène DRILHON)
- Annexe n° 13 de 1 feuille (M<sup>me</sup> Céline NEDELLEC)
- Annexe n° 15 de 2 feuilles (M. Daniel MERCEYON)
- Annexe n° 16 de 1 feuille (M<sup>me</sup> Frédérique FUBERTIN)
- Annexe n° 18 de 1 feuille (M. Gilles Le BRAS)
- Annexe n° 21 de 2 feuilles (M<sup>r</sup> et M<sup>me</sup> SOAÏN Christian & Catherine)
- Annexe n° 22 de 1 feuille (M. Stéphane CHDOT)
- Annexe n° 23 de 1 feuille (M<sup>me</sup> BOUYER)
- Annexe n° 24 de 1 feuille (M<sup>r</sup> et M<sup>me</sup> DENNIS François)
- Annexe n° 25 de 5 feuilles (M<sup>me</sup> France BOUTTEFROY et FBK Dudon Equitation)
- Annexe n° 26 de 2 feuilles (M<sup>me</sup> Evelyne et Françoise RIGAUD)
- Annexe n° 28 de 1 feuille (M<sup>r</sup> et M<sup>me</sup> Pascal BIDEZ)

*[Handwritten signature]*  
le commissaire enquêteur

**ANNEXES OBSERVATION N°3**  
**Monsieur et Madame SINEAU**

  
le commissaire-enquêteur



M<sup>me</sup> M<sup>me</sup> SINEAU  
 190, la Durandière  
 44521, OUDON

Sep 2022.

le commissaire-enquêteur



Monsieur le Maire,  
 Mesdames, Messieurs les conseillers municipaux  
 du Com de OUDON

Lors du précédent modificatif du POS, vous avez décidé de modifier la destination de votre terrain en le rendant inconstructible.

Ce terrain n° 1944 (ou paravant n° 969) représente pour nous une part importante de notre patrimoine, votre décision nous empêche d'envisager sereinement nos fins de vie ! Nous sommes âgés de 85 et 86 ans.

Ce terrain, géométriquement en continuité avec les terrains n° 1365 à votre gauche et n° 1370 à votre droite, déjà construits, se trouve sur la même ligne les délimitant. Nous ne comprenons donc pas votre décision d'autant que le "tout à l'égout" se situe au bordure et que l'eau et l'électricité sont à proximité.

Nous nous considérons comme spolies d'une partie de notre bien, acquis grâce à votre travail, sans héritage ni autre source de revenus !!

Nous vous demandons à chacun de vous mettre à notre place, si une telle perte vous était infligée, ou à vos parents ou grands-parents - que feriez-vous ?

Nous vous adjurons de revenir sur cette décision et de nous rendre ce bien constructible -

Nous souhaitons une réponse favorable et vous adressons nos salutations.

M<sup>r</sup> et M<sup>l</sup>e SINEAU.

PS. Je veux rappeler aux membres du conseil qu'il y a quelques années nous avons pour leur fait don d'une bande terrain permettant la réalisation de large chemin existant.

  
le commissaire enquêteur



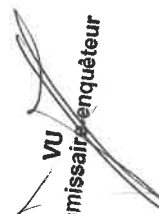




# ANNEXE OBSERVATION N°4

Monsieur et Madame BOURDEAU Pierre

VU  
le commissaire enquêteur





14-4  
OUDON LE 30 septembre 2022

M<sup>me</sup> BOURDEAU Pierre  
349 BLANCHE - Lande  
44521 OUDON

le commissaire-enquêteur  
Reçu le 1/10/2022  
N°4

OBJET / REVISION DU PLU

COMME LE MONTRE LE PLAN CADASTRAL, CES PARCELLES SE JOignent et FORMENT A CE JOUR UNE SEULE PARCELLE ARBORÉE AVEC DES CHÊNES D'ENVIRON QUATRES VINGT ANS et DE DEUX CONSTRUCTIONS en PARPAING D'UNE SURFACE DE CINQUANTE MÈTRES CARRE qui ont eu un permis de construire et sont présentent sur le plan CADASTRAL, CES PARCELLES SONT RELIÉES AUX RÉSEAUX / EDF, EAUX POTABLE, EAUX USEES

parcelles CADASTRÉES

ZO 321	SUPERFICIE	3 ARES 23 CA
ZO 320	"	3 ARES 90 CA
ZO 322	"	1 ARE 57 CA
ZO 323	"	1 ARE 88 CA

DANS LE CADRE DE LA REVISION DU PLU NOUS DEMANDONS le classement de celles-ci en ZONE CONSTRUCTIBLE.

DANS L'ATTENTE DE VOTRE RÉPONSE.

REÇEZ NOS SINCÈRES SALUTATIONS.

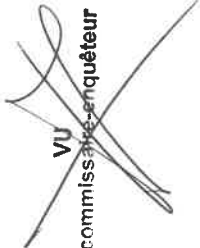




**ANNEXES OBSERVATION N°5**

**Madame CHAPEAU Mary**

**Monsieur GOISET Julien**

  
VU  
le commissaire-enquêteur





N05

## Urbanisme Mairie Oudon

---

**De:** mary chapeau <marychap@live.fr>  
**Envoyé:** samedi 1 octobre 2022 17:41  
**À:** Enquete Publique  
**Objet:** remarques projet de modification du PLU  
**Pièces jointes:** courrier modification PLU enquête publique 2022.pdf; pièce 1- zonage parcelle.pdf; piece 2 - mail DDTM 2022.pdf; piece 4 - mail DDTM 2021.pdf; pièce 3 - photo construction.pdf; pièce 5 - COPIL\_LA-Phase 1\_2021-01-12 (1).pdf; pièce 6 - relevé altimétrique.pdf

**Catégories:** A imprimer

M YGUEL,

Suite à notre échange de ce matin, vous trouverez en pièces jointes un courrier ainsi que l'ensemble des documents que nous apportons au dossier.

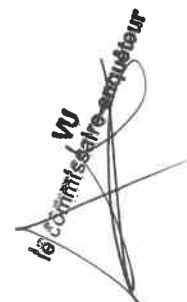
Nous restons joignables pour échanger si besoin.

Merci beaucoup de l'attention que vous accorderez à notre demande.

Bien cordialement,

Mary CHAPEAU et Julien GOISET  
06.37.71.83.39

**VU**  
le commissaire enquêteur





N°5

Mary CHAPEAU et Julien GOISET  
412 route de Mont Piron  
44521 OUDON  
06.37.71.83.39  
06.71.06.71.38  
marychap@live.fr

Oudon le 01/10/2022,

ARRIVÉE  
01 OCT. 2022  
MAIRIE D'OUDON

à l'attention de  
Monsieur Francis YGUEL,  
le commissaire enquêteur

Vu  
le commissaire enquêteur

Objet : observations concernant la modification n°1 du PLU.

Monsieur,

Suite à notre entretien ce jour lors de votre permanence, concernant la procédure de modification de PLU, à la Mairie de Oudon, nous revenons vers vous pour vous exposer notre demande. Cette demande concerne la modification portant sur la « réduction de la zone Ubi située dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) » nous souhaitons vous faire part de la situation particulière de notre terrain (parcelle AX 330) actuellement en zone UBI du PLU (cf. pièce n°1).

Dans la notice de présentation (dossier de Notification) de la modification n°1 de PLU, il est indiqué en page 21 que « le PPRI approuvé le 12 mars 2001 reste applicable jusqu'au terme de la procédure de révision », un écrit de M RIOU nous indique que dès lors que les cartes d'aléas et de zonage seront validées (objectif fin d'année) « Il ne sera pas nécessaire d'attendre l'approbation du PPRI pour appliquer la nouvelle connaissance que nous avons par ces cartes d'aléas. Dès validation de celles-ci, une doctrine reposant sur les nouveaux cadrages législatifs (notamment PGRI et décret PPRI) nous permettra d'appliquer, au besoin, l'article R111-2 du code de l'urbanisme dans l'ADS » (cf. pièce n°2)

De plus, en page 12 de la notice de présentation, il est écrit au paragraphe 4.2.1 que « certaines parcelles ont été classées en UBI alors même qu'elles ne présentent pas de construction. » hors sur chacune des parcelles AX 330 et AX 1110 se trouvent une construction (cadastrée AX 329) (cf. photo pièce n° 3)

Dans ce même paragraphe, il est indiqué que se sont les règles du PPRI qui impliquent la non constructibilité de ces parcelles. Hors nous savons que notre parcelle AX 330 (ainsi que très probablement la parcelle voisine AX 1110) sera prochainement exclue du périmètre du PPRI. En effet, comme vous pouvez le lire dans le mail joint (cf. pièce n°4) ainsi que dans le diaporama du comité de pilotage (cf. pièce n°5 page24), les services de la DDTM confirment que « que l'état d'avancement de celles-ci (modélisations hydrauliques) permet d'affirmer d'ores et déjà que la partie de (notre) propriété dont l'altimétrie est supérieure à la cote de 11,20 mètres NGF/IGN69 ne sera pas incluse dans le périmètre du PPRI révisé. » (cf. pièce n°6) et que « La zone inondée établie dans le cadre de la présente révision des PPRI sur le Territoire Loire amont sera moins importante (...) que celle établie pour la crue de référence de 1910 ».

Cette information est encore renforcée par le mail (datant du 9 septembre 2022) de M RIOU, chef d'unité de la DDTM (cf. pièce n°1), qui confirme que « C'est désormais la crue de 1982 qui fait office de référence centennale et les résultats de notre étude impactent donc légèrement moins les terres en bord de Loire » aussi « que (...), la ligne d'eau "état actuel" sera inférieure de quelques dizaines de centimètres par rapport à la ligne d'eau PPRI 2001. » et que donc la « parcelle Ax 330, devrait donc en grande partie sortir du champ réglementaire du futur PPRI. ». De fait le règlement du PPRI, et l'impossibilité à construire qu'il implique, ne devrait plus impacter la parcelle AX330 dans les semaines à venir, celle-ci pourrait être considérée en zone Ub en perdant son caractère inondable.

M Riou précise aussi que bien que l'accès voiture de la parcelle 330 se fasse dans le périmètre du PPRI, la « parcelle cadastrée AX 330 sur la commune d'Oudon reste accessible et donc évacuable de manière autonome en cas de crise. » (cf. pièce n°1), en effet un accès piéton est existant en zone non inondable avec un stationnement véhicule possible à moins de 100 m de cette entrée.

Par ailleurs, comme indiqué dans le dossier de modification n°1 du PLU, « *les évolutions envisagées s'inscrivent nécessairement dans le respect du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), « clé de voûte » du PLU approuvé en 2019.* ». Maintenir les parcelles (AX330 et AX1110) en zone UBi s'inscrit en cohérence avec les orientations du SCOT et du PADD du Pays d'Ancenis notamment en terme :

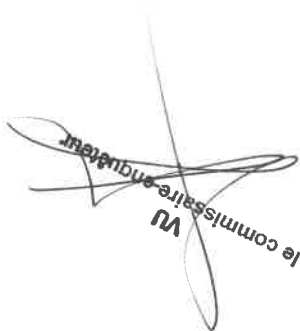
De renouvellement urbain : « La recherche du développement urbain à l'intérieur de l'enveloppe urbaine (espace urbanisés continus sans ou avec de faibles ruptures) est une priorité. Dans ce cadre, la mise en place d'une politique de renouvellement urbain afin de libérer du foncier ou de remettre sur le marché des espaces délaissés est un préalable » et de densification urbaine autour des gares : « Les potentiels de développement, situés à proximité (des gares) sans être directement contigus, doivent être optimisés (dents creuses, îlots mutables) grâce à la mise en place de densités urbaines de logements ».

Sachant que « *la première grande partie,* » de la procédure de révision du PPRI Loire-Amont, « *correspondant à l'étude hydraulique touche à sa fin.* » et que « *L'objectif est de valider les aléas fin d'année (...). Avec des présentations de ces cartes aux habitants prévues en amont de la validation de fin d'année* », et qu'« *Il ne sera pas nécessaire d'attendre l'approbation du PPRI pour appliquer la nouvelle connaissance que nous avons par ces cartes d'aléas, le zonage actuel du PPRI sera obsolète d'ici quelques semaines.* »

Au regard de ces informations et de la situation particulière de notre terrain qui répond aux orientations du SCOT et du PADD, nous demandons que l'évolution envisagé du PLU concernant le zone UBi soit reportée après l'approbation des nouvelles cartes d'aléas et des zones inondables.

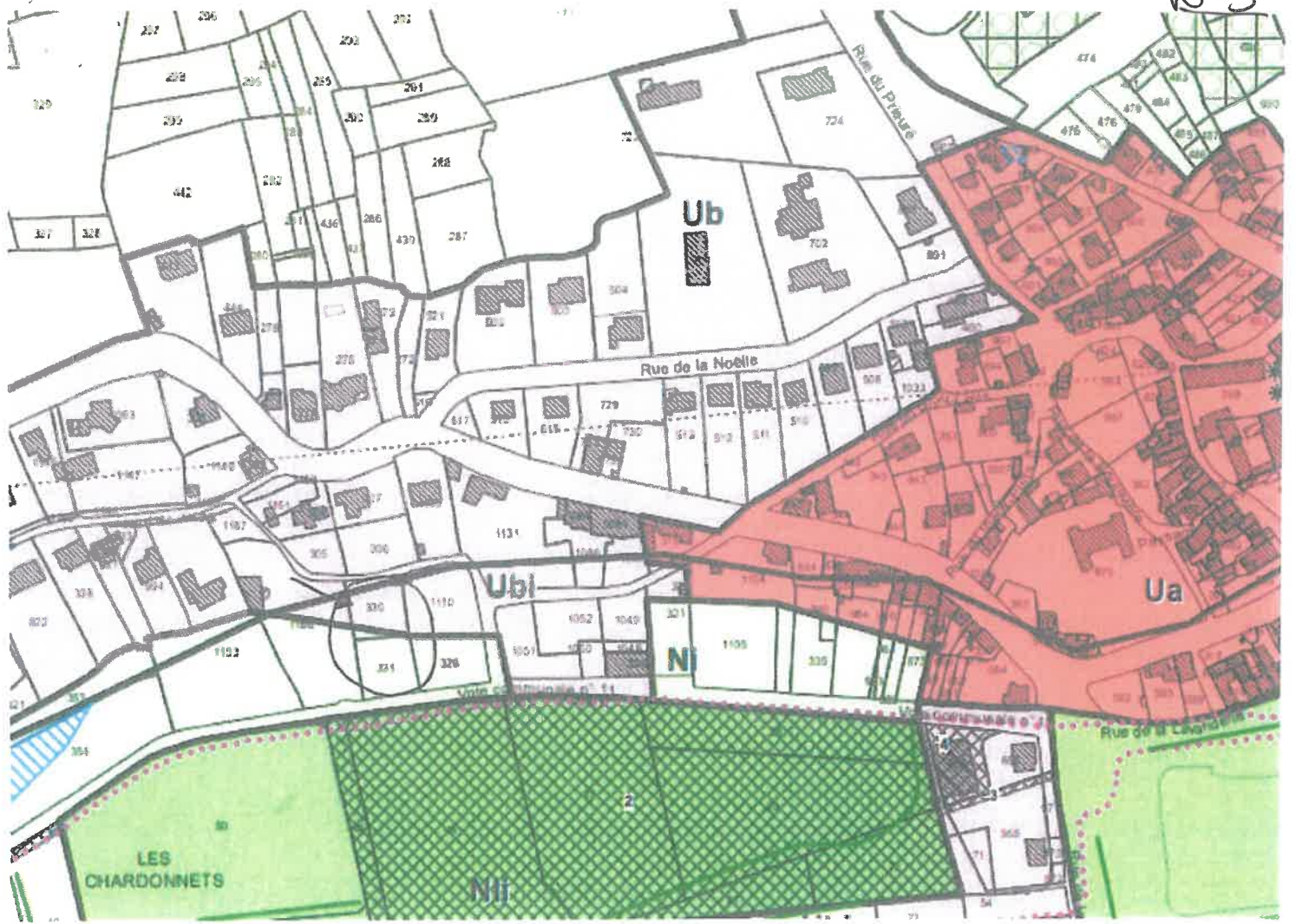
En vous remerciant de l'attention que vous accorderez à nos observations, nous vous prions d'agréer, Monsieur le commissaire enquêteur, nos sincères salutations.

Julien GOISET et Mary CHAPEAU



le commissaire enquêteur

N°5



Pièce n°1 bis

ARRIVÉE  
01 OCT. 2022  
MAIRIE D'ODON

*[Signature]*  
le commissaire-enquêteur



étude impactent donc légèrement moins les terres en bord de Loire (nonobstant une meilleure topographie et de meilleurs modèles numériques qui relativisent ce propos sur certains secteurs) Les résultats qui ont été partagés avec les collectivités montrent que la parcelle AX 330 est moins impactée (par rapport aux résultats 2001) par un phénomène d'inondation par débordement de cours d'eau pour une référence centennale (PPRI) ; que ce soit sur une modélisation actuelle (si une crue survenait très prochainement) ou sur modélisation intégrant le changement climatique à 100 ans. Ce qui n'est en revanche pas le cas de la parcelle AX 331 complètement immergée. Votre parcelle Ax 330, devrait donc en grande partie sortir du champ réglementaire du futur PPRI.

Enfin, et au regard des écrits supra, je vous confirme que, globalement, la ligne d'eau "état actuel" sera inférieure de quelques dizaines de centimètres par rapport à la ligne d'eau PPRI 2001.

Cordialement,

**Matthieu RIOU**

Responsable du bureau Prévention des Risques naturels et technologiques

10 boulevard Gaston Serpette BP 53606 - 44 036 Nantes Cedex 01

Tel: 02 40 67 24 55

[www.loire-atlantique.gouv.fr](http://www.loire-atlantique.gouv.fr)

Direction  
départementale  
des territoires et de la mer

le commissaire enquêteur

**Re: [INTERNET] RE: RE: Suivi avancée modification PLU Loire Amont**

RIOU Matthieu (Chef d'unité) - DDTM 44/STR/PR <matthieu.riou@loire-atlantique.gouv.fr>

Ven 09/09/2022 18:33

À :

- marychap <marychap@live.fr>

Cc :

- Julien <juliengoiset@live.fr>;
- FOSSEY Virginie - DDTM 44/STR/PR <virginie.fossey@loire-atlantique.gouv.fr>

**ARRIVÉE**  
01 OCT. 2022  
MAIRIE D'OUDON

Bonjour madame,

Comme évoqué par téléphone ce jour, voici quelques éléments de réponse à votre demande infra :

1 - en ce qui concerne le planning d'élaboration/révision du PPRI, la première grande partie correspondant à l'étude hydraulique touche à sa fin. L'objectif est de valider les aléas fin d'année en association avec les collectivités et les partenaires techniques. Ces résultats ont donc été présentés et commentés à l'ensemble des collectivités ce premier semestre 2022. A noter que des présentations de ces cartes aux habitants sont prévus en amont de la validation de fin d'année. La deuxième partie consiste à élaborer le document réglementaire "PPRI" : Enjeux, zonage, règlement. Documents qui seront également partagés avec les collectivités, les partenaires mais aussi lors de la concertation avec le monde agricole, associatif,... Viendront fin d'année des réunions publiques de présentation, une enquête publique et ,enfin, une approbation 1er semestre 2024.

Il ne sera pas nécessaire d'attendre l'approbation du PPRI pour appliquer la nouvelle connaissance que nous avons par ces cartes d'aléas. Dès validation de celles-ci, une doctrine reposant sur les nouveaux cadrages législatifs (notamment PGRI et décret PPRI) nous permettra d'appliquer, au besoin, l'article R111-2 du code de l'urbanisme dans l'ADS.

2 - la politique de prévention des risques en France vise à protéger les populations, limiter l'atteinte aux biens et permettre une résilience des territoires (logements, activités, services, transports, énergie...). Je vous renvoie à la stratégie nationale de gestion du risque d'inondation (SNGRI) et à une de ses déclinaisons qu'est le PGRI Loire-Bretagne 2022-2027

Quand bien même une parcelle n'est pas inondable, sa propension à devenir un îlot en cas d'inondation réduit sa potentielle constructibilité. De fait, un logement rendu inaccessible par un phénomène d'inondation doit être considéré comme un bien soumis à un risque.

En l'espèce, votre parcelle cadastrée AX 330 sur la commune d'Oudon reste accessible et donc évacuable de manière autonome en cas de crise.

Cette même parcelle est actuellement fortement impactée par le PPRI en vigueur puisqu'inscrite en majorité dans la zone CEC1 (Champ d'expansion des crues - cf PPRI 2001).

L'affaissement du lit de la Loire a eu un impact important sur les niveaux de crues en partie aval. De fait, l'évènement de référence de 1910 qui a servi pour l'élaboration du PPRI 2001 constitue une référence bien supérieure à celle attendue dans un PPRI (occurrence 1000 ans pour une méthodologie basée sur une occurrence 100ans - 1 chance sur 100 d'arriver chaque année). C'est désormais la crue de 1982 qui fait office de référence centennale et les résultats de notre

le commissaire-enquêteur  
VI

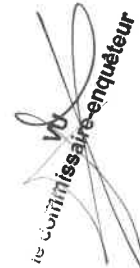


**FW: Re: [INTERNET] TR: Demande révision limite PPRI Loire Amont sur la commune d'LOUDON**

mary chapeau &lt;marychap@live.fr&gt;

Mer 19/05/2021 18:48

À : juliengoiset@live.fr &lt;juliengoiset@live.fr&gt;

  
le Commissaire-enquêteur

Envoyé depuis mon appareil Galaxy

----- Message d'origine -----

De : MIGLIORINI Patrick - DDTM 44/STR/PR &lt;patrick.migliorini@loire-atlantique.gouv.fr&gt;

Date : 19/05/2021 18:01 (GMT+01:00)

À : marychap &lt;marychap@live.fr&gt;

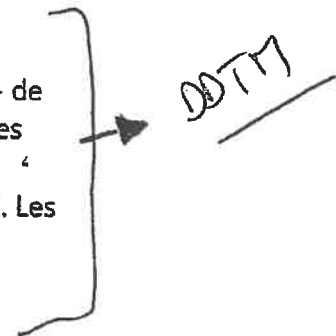
Cc : "RIOU Matthieu (Chef d'unité) - DDTM 44/STR/PR" &lt;matthieu.riou@loire-atlantique.gouv.fr&gt;

Objet : Re: [INTERNET] TR: Demande révision limite PPRI Loire Amont sur la commune d'LOUDON

Bonjour Madame Chapeau,

Je vous confirme que le levé topographique que vous avez bien voulu nous transmettre a vocation à préciser à l'échelle parcellaire la limite de la zone inondable opérée par le PPRI en vigueur de la Loire en amont de Nantes.

Dans la mesure où la cote des plus hautes eaux connues (PHEC)- lesquelles constituent le fondement hydraulique du PPRI en vigueur - de la Loire au droit de ce secteur est de 11,20 mètres NGF/IGN69, tous les points de votre parcelle dont l'altimétrie est supérieure à cette cote sont désormais considérés comme étant exclus du périmètre du PPRI. Les contraintes de celui-ci ne s'appliquent donc pas à la partie de votre unité foncière située au-dessus de la cote précitée et ce quelle que soit la nature du projet que vous souhaitez y édifier.

  
DDTM

Par ailleurs, s'agissant de la révision de ce PPRI dont les modélisations hydrauliques destinées à déterminer son aléa de référence sont actuellement en cours, je vous informe que l'état d'avancement de celles-ci permet d'affirmer d'ores et déjà que la partie de votre propriété dont l'altimétrie est supérieure à la cote de 11,20 mètres NGF/IGN69 ne sera pas incluse dans le périmètre du PPRI révisé.

Bien cordialement,

Patrick MIGLIORINI

Tél : 02 40 67 24 61 et 02 40 46 56 82



Accès  
chemin  
communal



ARRIVÉE  
01 OCT. 2022  
MAIRIE D'OUDON

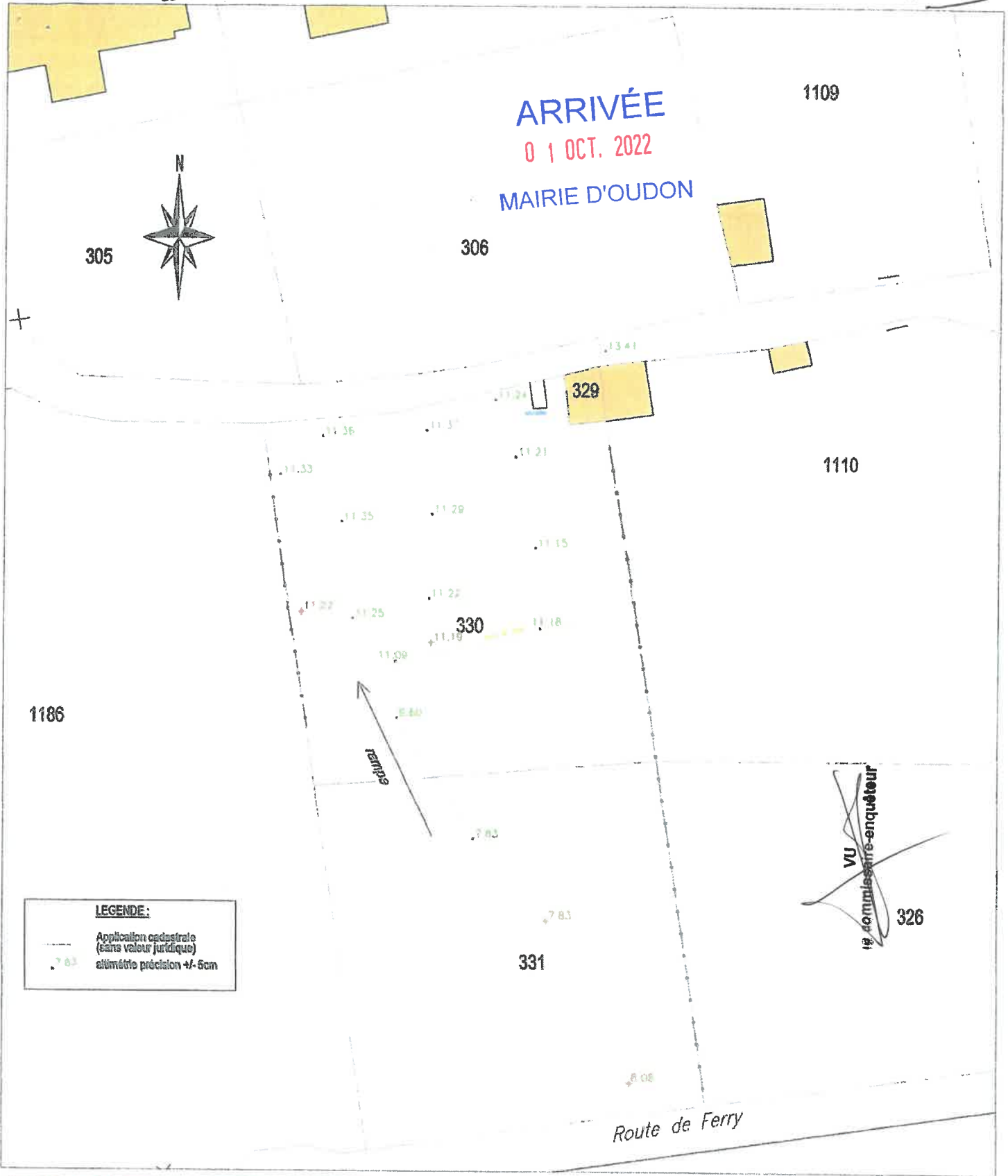
*Signature*  
Le Maire

Parcelle  
A1329



feuille n° 2

N° 5



**LEGENDE:**  
 Application cadastrale  
 (sans valeur juridique)  
 altimétrie précision +/- 5cm

**NOTA TRES IMPORTANT :**  
 Le rattachement au système altimétrique national IGN 69 a été fait par GPS. La précision des données est estimée à plus ou moins 5 cm.

COMMUNE DE OUDON  
 310 route de Ferry  
 Propriété de M. et Mme. GOISET  
**PLAN ALTIMETRIQUE**  
 ECHELLE : 1/250

DOSSIER : 21-172

RD	DATE	DESCRIPTION DES MODIFICATIONS	VISA
	08/02/21	création	BO
A			
B			
C			
D			

Relevés et rattachés au système IGN 69 approché par GPS précision +/- 5cm  
 Coordonnées rattachées au référentiel RGF93 système de projection Lambert CC47

**PRISME**  
 Géomètres Experts Associés  
 www.prisme-ge.fr

<b>BUREAU PRINCIPAL</b> 2 Rue de la Gare 44120 VERTOU tel : 02.40.34.61.29	<b>BUREAU SECONDAIRE</b> 11 Rue Henri Matisse 44200 SAINT-DENIS-DE-MERLE tel : 02.40.66.87.23	<b>PERMANENCE</b> 1 Rue Pierre Dardot 44100 ANJOU-LE-GRAND tel : 02.40.86.20.57
---	--	--

e-mail : contact@prisme-ge.fr

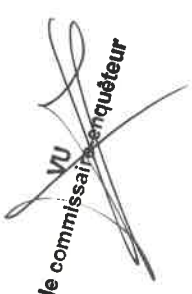


501



**PRÉFET  
DE LA LOIRE-  
ATLANTIQUE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

  
le commissaire enquêteur

# Étude d'aléas pour la révision des PPRi de la Loire en amont de Nantes (44 et 49)

Comité de pilotage du 12 janvier 2021

# Sommaire

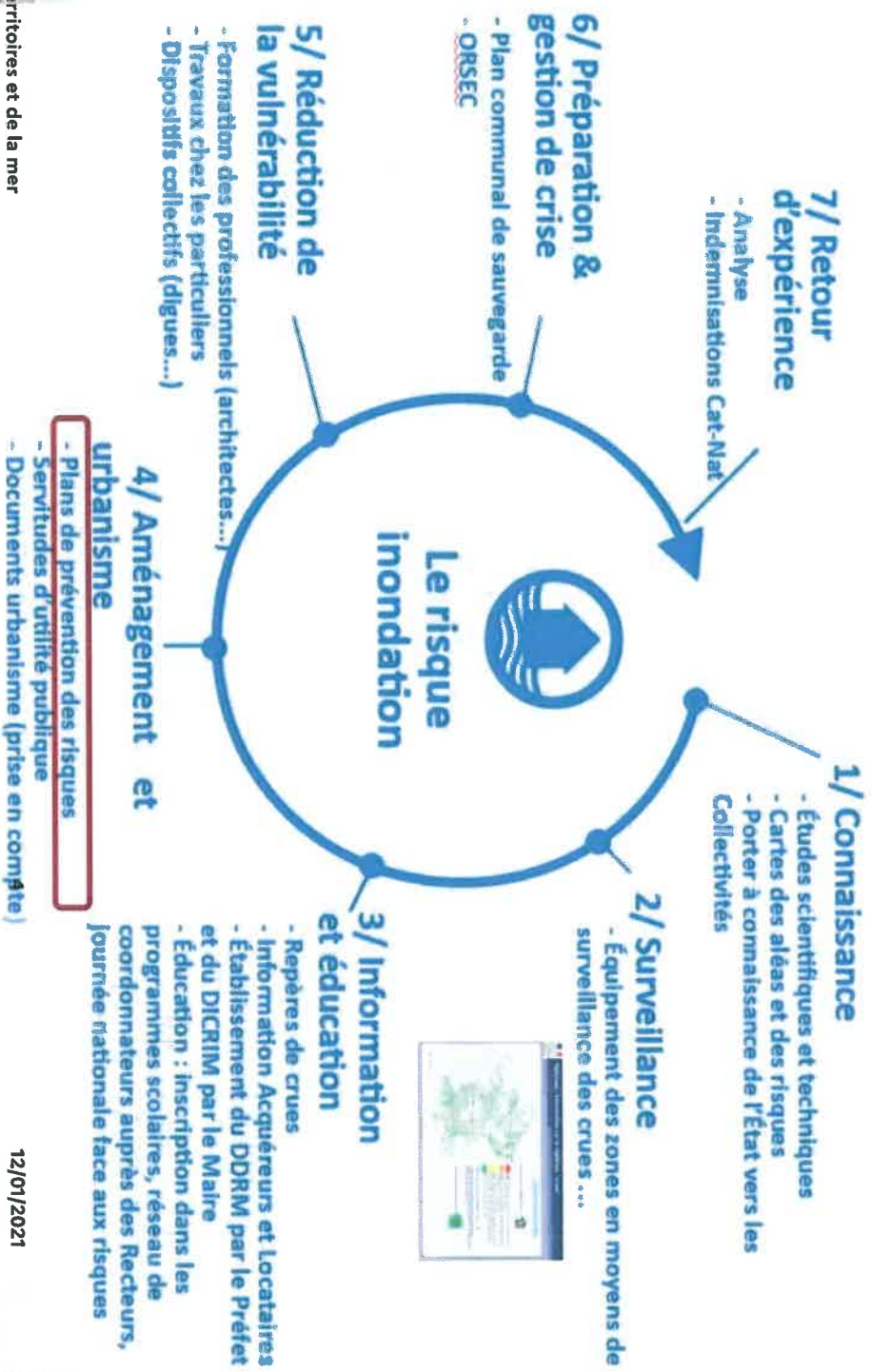
1. Politique de prévention du risque inondation
  - Approche globale de la prévention du risque inondation
  - Outil de prévention existants : PPRI
2. Motifs de la révision du PPRI
3. Déroulement et calendrier de la démarche d'élaboration PPRI
4. Étude d'aléa -présentation de la Phase 1
  - 4-1 : Les lignes d'eau
  - 4-2 : caractérisation des aléas
5. Les prochaines étapes



# 1. Politique de prévention du risque inondation

## Stratégie nationale : une gestion globale du risque

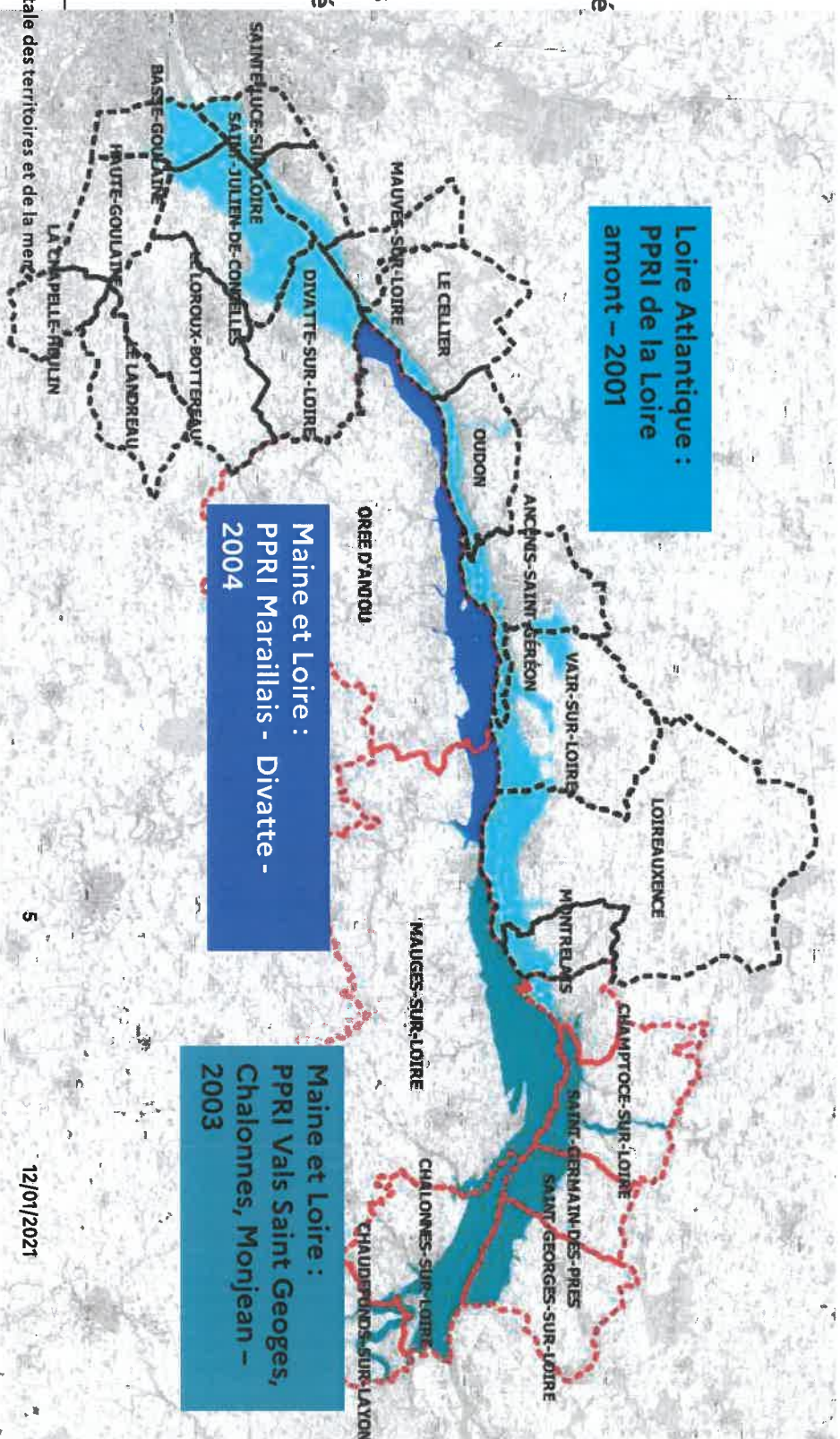
### Politique de prévention



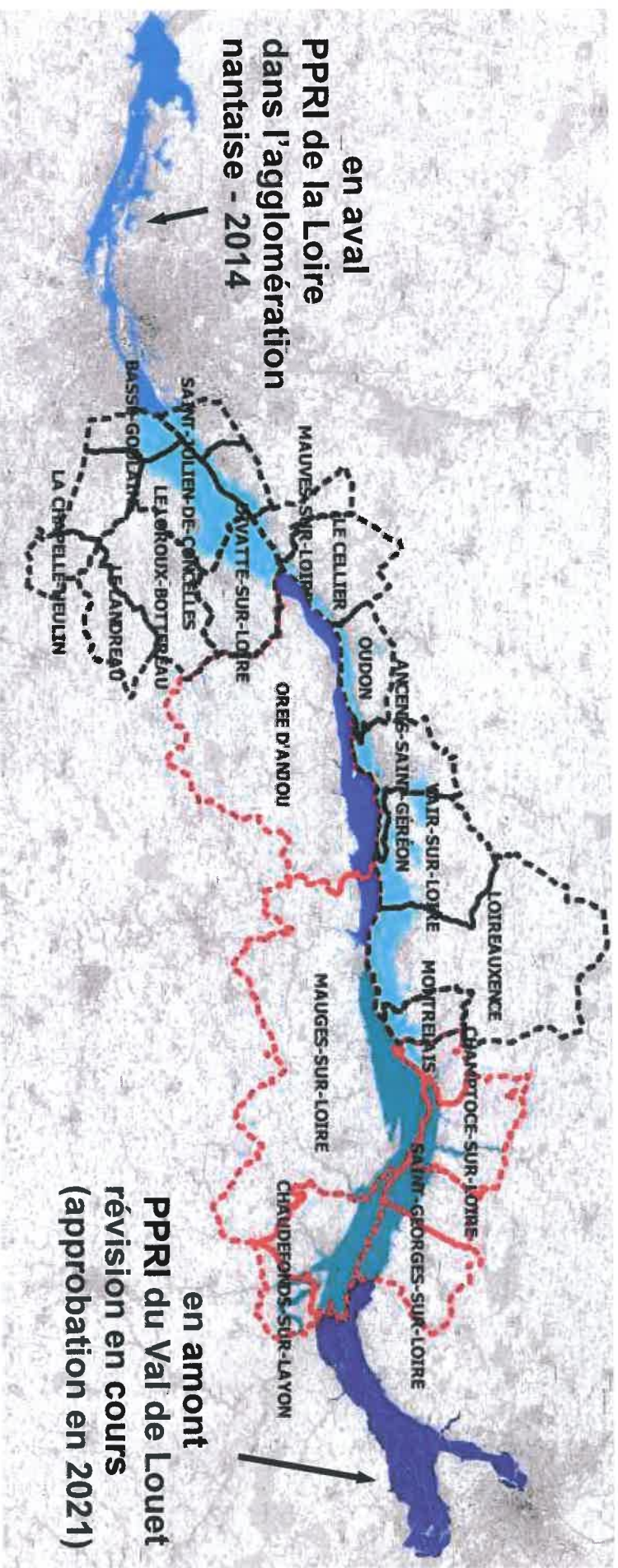
# PPRI existants sur le secteur d'étude

Le règlement définit des règles pour tout projet de construction, travaux ou activité dans le périmètre

PPRI de première génération axé essentiellement sur la sécurité des personnes et peu sur la vulnérabilité des enjeux



# PPRI en amont et en aval du secteur d'étude



## 2. Motifs de la révision des PPRi

# Les raisons de la révision

- **Aléas des PPRI existants basés sur la crue de 1910 mais évolution du lit de la Loire suite aux aménagements historiques**
  - ⇒ la ligne d'eau de 1910 n'est plus adaptée à la morphologie actuelle du lit
- **Données topographiques plus récentes**
- **Nécessité de tenir compte des dispositions du Plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) adopté en 2015 et du décret Aléas de 2019**
  - élévation prévisible du niveau de la mer liée au changement climatique dans les secteurs des cours d'eau soumis à l'influence de la marée
  - évolution de la qualification de l'aléa
  - scénarios de défaillance des ouvrages de protection, des remblais
  - cohérence avec les PPRI en amont et en aval
  - mesures de réduction de la vulnérabilité des enjeux

# 3. Déroulement et calendrier de la démarche PPRI

Calendrier prévisionnel PPRI				
Étapes préalables	Octobre 2018	Recrutement d'un assistant à maîtrise d'ouvrage : DHI - analyse bibliographique des études existantes, élaboration du document pour la consultation des BE et suivi de l'étude de cartographie des aléas		
		Consultation des collectivités concernées sur le projet d'arrêté de prescription		
	Février à avril 2019	Décision du CGEDD de soumettre le dossier à évaluation environnementale		
	22 août 2019	COPIL de lancement de la révision		
	11 juin 2019	Arrêté de prescription du PPRI de la Loire en amont de Nantes		
	17 septembre 2019	Choix du bureau d'études		
	4 <sup>e</sup> trimestre 2019 - 1 <sup>er</sup> semestre 2020	Courrier d'information du lancement de l'étude		
	juin 2020	COTECH 07 décembre 2020		
	Phase 1	juillet à janvier 2021	COPIL 12 janvier 2021	
	Élaboration de la cartographie de l'aléa de référence	Phase 2	Modélisations hydrauliques	
Production des cartes provisoires				
Réunions de présentation des cartes provisoires aux collectivités mai - juin 2021				
Phase 3		Janvier à juin 2021	COPIL de validation des aléas	
		juillet 2021	Production des documents définitifs (volet aléa mappation du PPRI, cartes)	
Phase 3	juin à septembre 2021	Réunions publiques de présentation des aléas		
	Début 2 <sup>e</sup> semestre 2021			

## Démarche d'élaboration des PPRI en 2 étapes :

1. Etude d'aléas unique dans le 44 et le 49 (étude pilotée par la DDTM44) – calendrier commun

2. Révision des PPRI (prescription, élaboration du projet de règlement et de zonage) par département – calendrier différent pour le 44 et le 49

En Loire Atlantique, la révision du PPRI de la Loire en amont de Nantes a été prescrite le 17 septembre 2019.

Dans le Maine et Loire, la révision sera prescrite ultérieurement.



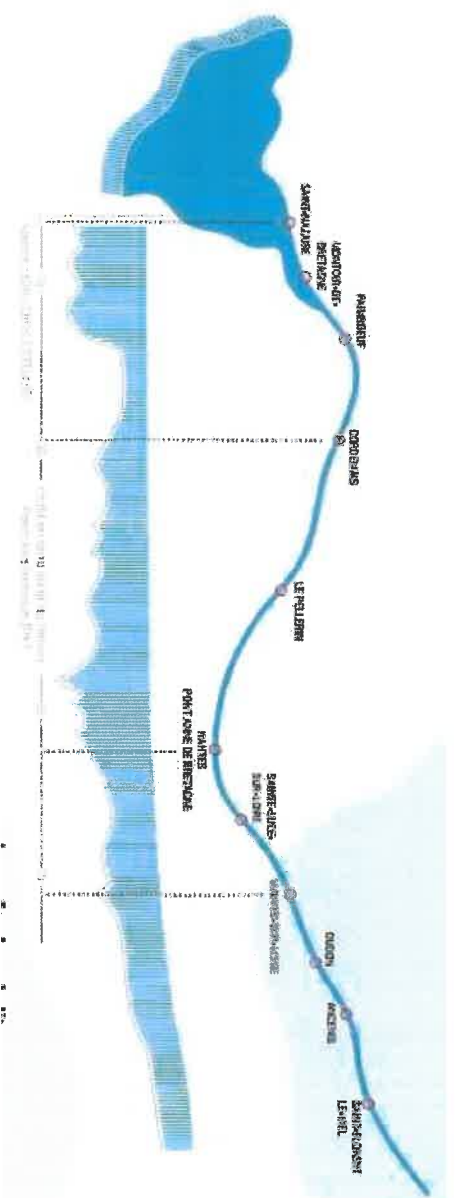
Calendrier prévisionnel PPRI			
Évaluation Environnementale	2 <sup>e</sup> trimestre 2021	Recrutement d'un bureau d'études	
	2 <sup>e</sup> semestre 2021 Fin 2021	Réalisation du dossier Decision du CGEDD	
	3 <sup>e</sup> trimestre 2021 Fin 2021- début 2022	Définition des enjeux Habilitation du projet de règlement et de zonage en association avec les collectivités	
	1 <sup>er</sup> semestre 2022	Concertation avec les acteurs du territoire	
Enquête publique		2 <sup>e</sup> semestre 2022	
Approbation du PPRI		Fin 2022	

## Calendrier d'élaboration du PPRI de la Loire en amont de Nantes pour la Loire Atlantique

# 4-1. Les lignes d'eau

# Les 3 paramètres dont dépend le niveau de la Loire

- 1 - Le niveau marin
- 2 - La combinaison débit et conditions maritimes pour un événement ayant 1 chance sur 100 de se produire chaque année
- 3 - La morphologie du lit de la Loire



## Les 3 paramètres dont dépend le niveau de la Loire

**La ligne d'eau** : Niveau de la Loire en tout point du linéaire

**Doctrine nationale PPRI** :

- Ligne d'eau en situation actuelle pour les zones soumises aux marées
- Ligne d'eau en situation future, à 100 ans

**Pour la situation future, le niveau marin et la morphologie de la Loire évoluent :**

- +1m d'élévation du niveau marin
- **Evolution du lit du fleuve**

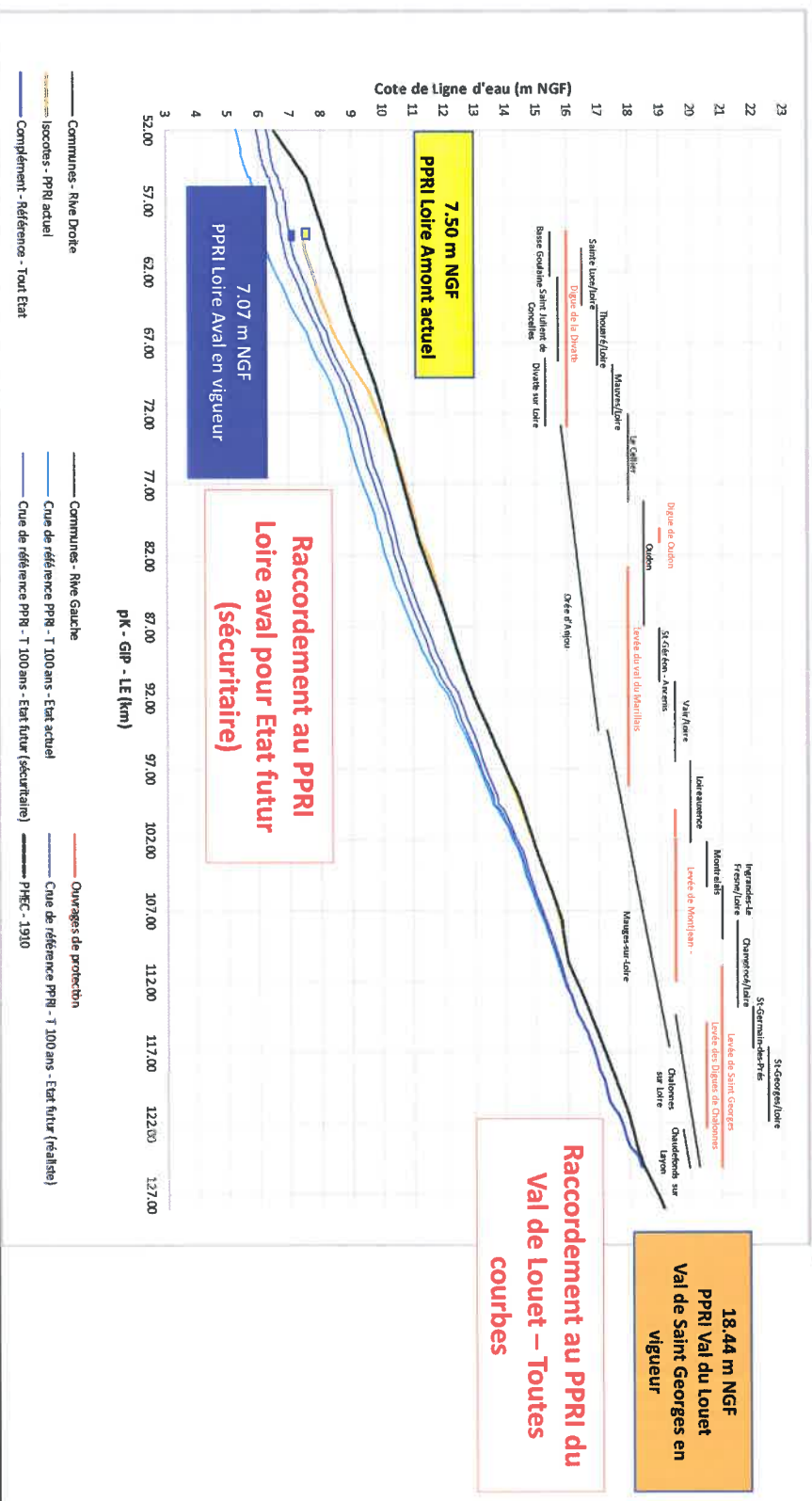
## Evolution du lit du fleuve à 100 ans

Travail à partir des lignes d'eau issues d'études existantes (GIP LE, SPC, VNF)

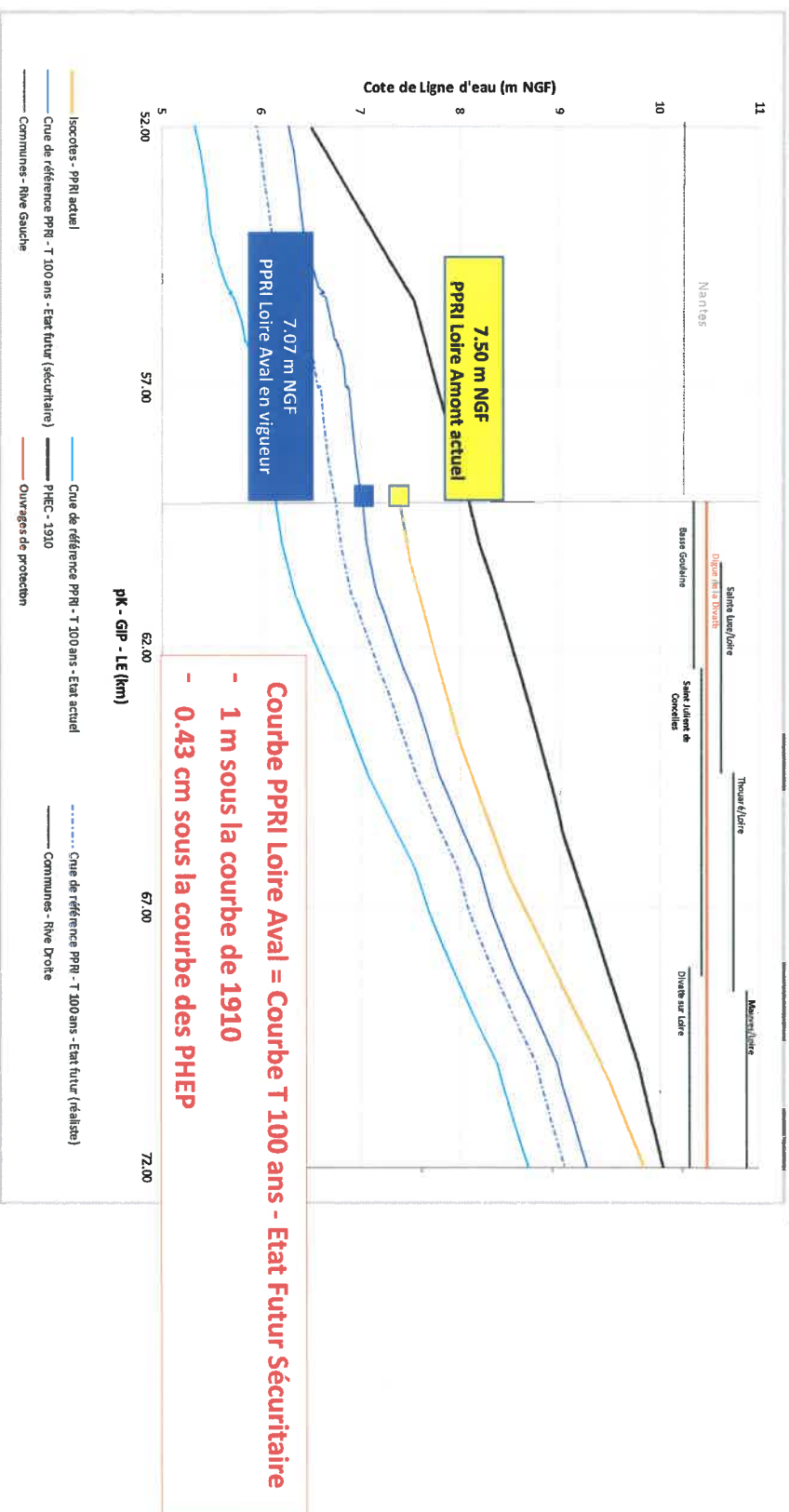
Deux évolutions possibles :

- Une évolution tendancielle (tendance naturelle évolutive du lit)  
Nota : les projets portés par VNF et la DREAL (pont de Bellevue) n'ont pas d'impact sur les niveaux en crue. Ils sont donc inclus dans cette ligne d'eau tendancielle : **Ligne d'eau réaliste**
- Une évolution liée à la mise en œuvre d'un programme de travaux ambitieux sur l'estuaire de la Loire + évolution des modalités de gestion : **Ligne d'eau sécuritaire**

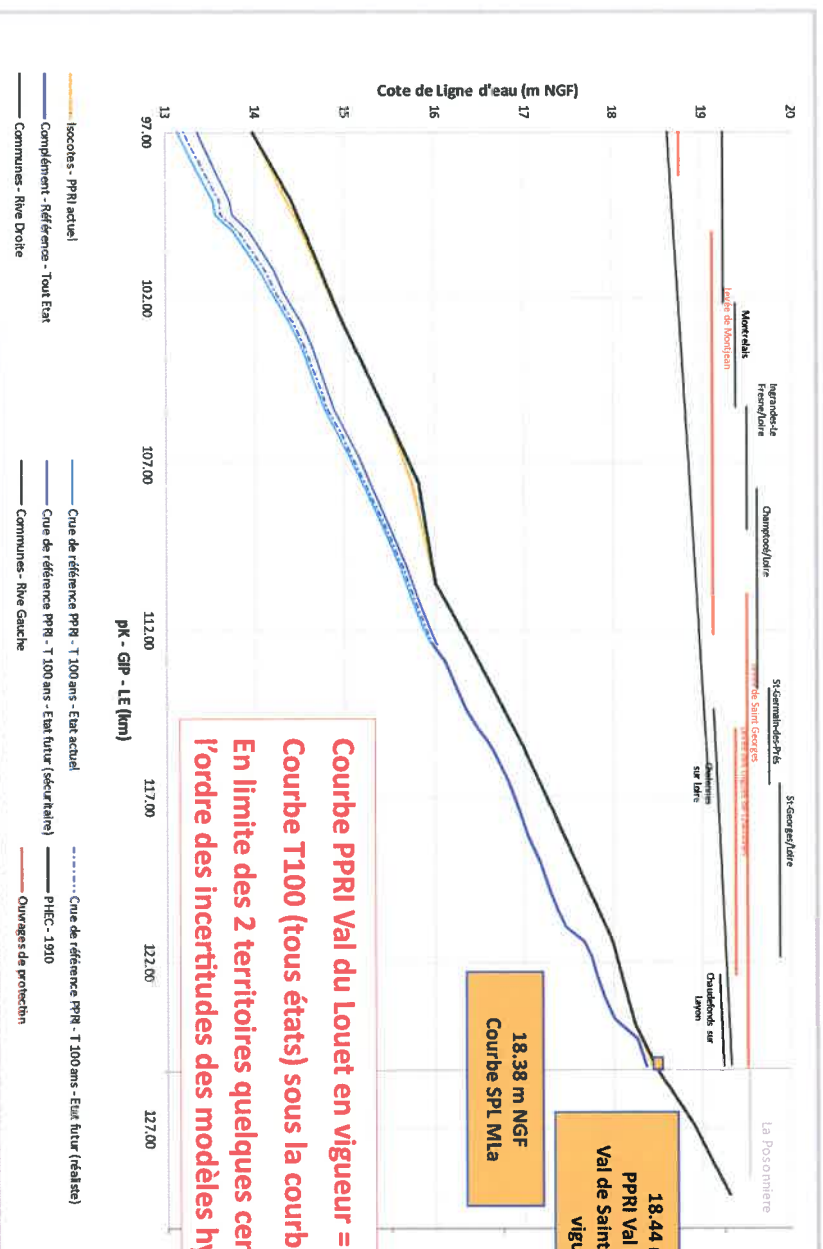
# Choix de la ligne d'eau de référence



# Choix de la ligne d'eau de référence



# Choix de la ligne d'eau de référence





# Choix de la ligne d'eau de référence

Basse Goulaine



Cotes de référence crue 100 ans :  
Etat actuel : 6,40m NGF  
Etat futur réaliste : 6,97m NGF  
Etat futur sécuritaire : 7,23m NGF



# Choix de la ligne d'eau de référence

Sainte Luce sur Loire

Document de travail

Projection des cotes des différentes lignes d'eau sans prise en compte d'hyposèses de défaillances des ouvrages et remblais

Cote PPRi  
Loire amont existant : 7,70m NGF  
Loire aval : 7,10m NGF

Cotes de référence crue 100 ans :  
Etat actuel : 6,50m NGF  
Etat futur réaliste : 7,06m NGF  
Etat futur sécuritaire : 7,31m NGF



# Choix de la ligne d'eau de référence

*Signature*  
le commissaire  
12/1



Saint Julien de Concelles

## Document de travail

Projection des cotes des différentes lignes d'eau sans prise en compte d'hypothèses de défaillance des ouvrages et remblais



Cote PPIU Loire  
niveau existant :  
8,50m

Cotes de référence crue 100 ans :  
Etat actuel : 7,30m NGF  
Etat futur réaliste : 7,77m NGF  
Etat futur sécuritaire : 8,00m NGF



# Choix de la ligne d'eau de référence

  
Mauves sur Loire

**Document de travail**  
Projection des cotes des différentes lignes d'eau sans prise en compte d'hypothèses de défillance des ouvrages et remblais



Cotes de référence crue 100 ans :  
Etat actuel : 8,19m NGF  
Etat futur réaliste : 8,58m NGF  
Etat futur sécuritaire : 8,79m NGF

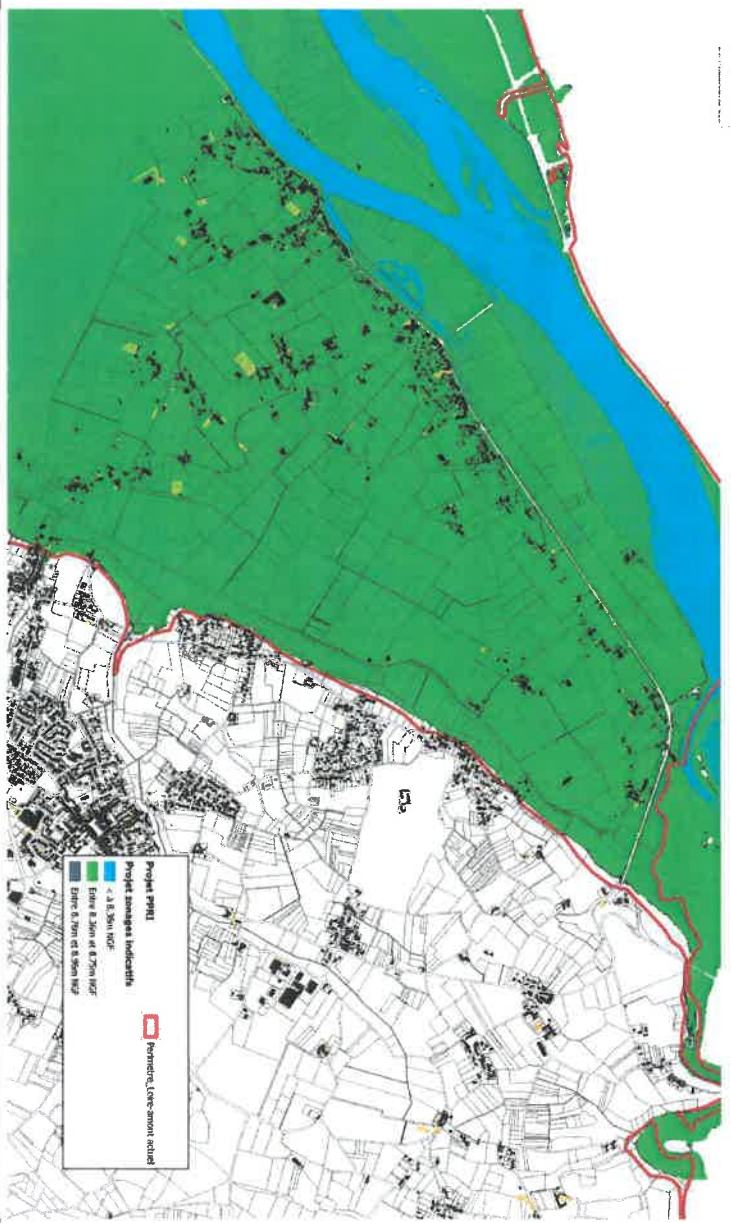
*responsable-assurance*  
MA

# Choix de la ligne d'eau de référence

Divatte sur Loire



Cotes de référence crue 100 ans :  
Etat actuel : 8,36m NGF  
Etat futur réaliste : 8,75m NGF  
Etat futur sécuritaire : 8,96m NGF



## Choix de la ligne d'eau de référence

- Quel que soit l'état futur considéré, les courbes sont inférieures à celle de la crue de 1910 :  
La zone inondée établie dans le cadre de la présente révision des PPRI sur le Territoire Loire amont sera moins importante (ou équivalente en fonction de la topographie du lit majeur) que celle établie pour la crue de référence de 1910
- Pour l'état futur la courbe « sécuritaire » apparaît un choix cohérent au regard :
  - ↳ De la politique inondation en vigueur et de la vocation du PPRI : protection des personnes et des biens
  - ↳ Des faibles différence entre les deux zones inondées : la différence de hauteur d'eau entre les 2 courbes est de l'ordre de 27 cm en aval (Nantes). La différence entre les 2 zones inondées sera faible, et de plus en plus faible de l'aval vers l'amont
  - ↳ De la cohérence entre les 2 PPRI sur l'agglomération Nantaise

## 4-2. Caractérisation de l'aléa inondation (Renvoi au document sur les défaillances)

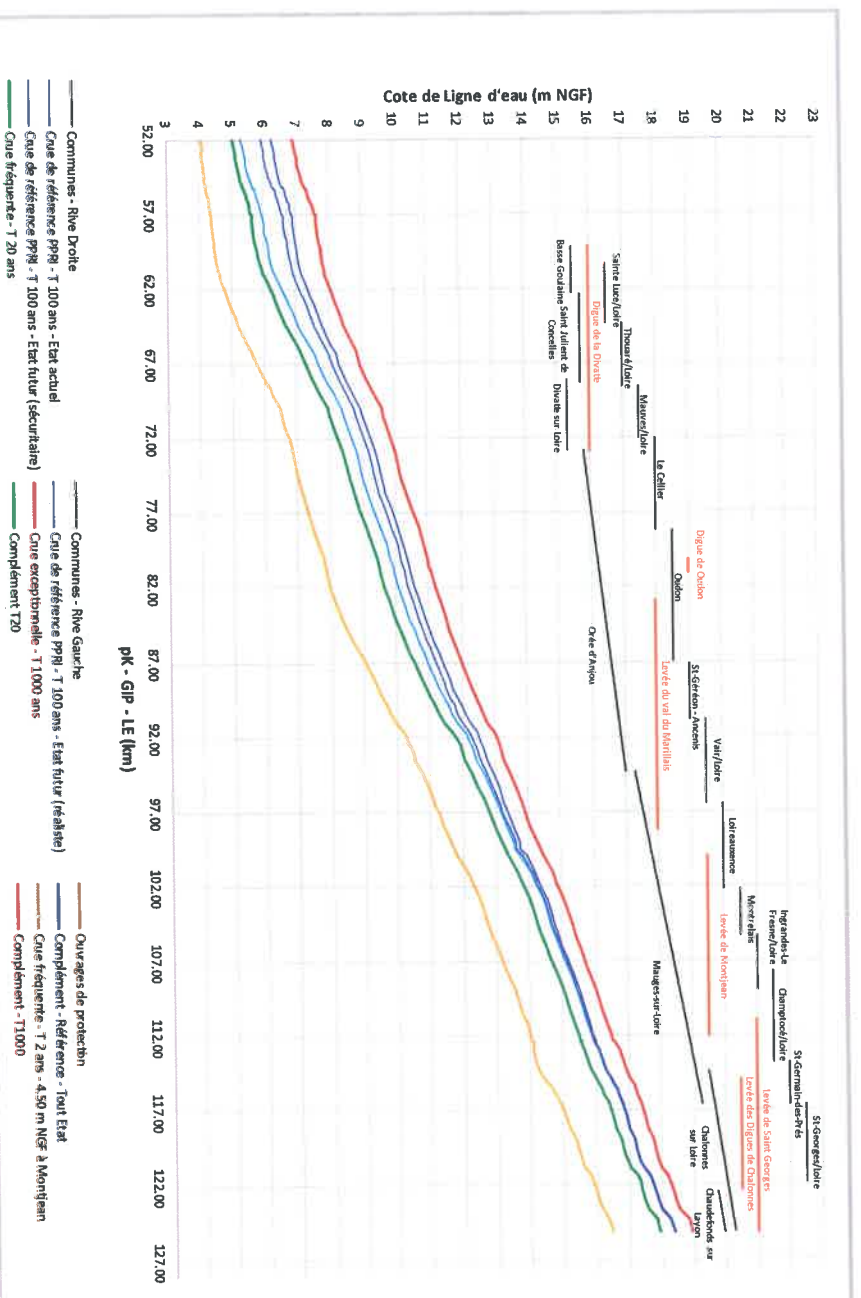
# 5. Les prochaines étapes



# Les suites de la démarche

- **Phase 2 de l'étude d'aléas** : 6 mois – janvier à juillet 2021
  - Modélisations hydrauliques des différents événements (fréquents, centennaux, extrême)
  - Production des cartographies provisoires
  - Réunions communales de présentation des cartes provisoires
  - COPIL de validation des cartes d'aléas
  
- **Phase 3 de l'étude d'aléas** : production des livrables 3<sup>e</sup> trimestre 2021

# Modélisations hydrauliques des différents événements



  
le commissaire-enquêteur

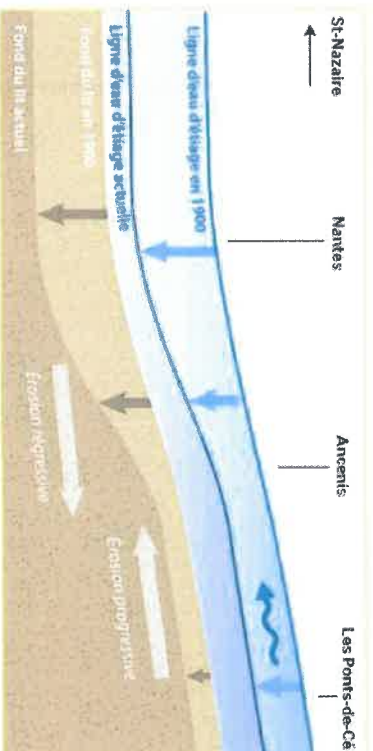
# Annexes

# Affaissement du lit du fleuve

La ligne d'eau de 1910 n'est plus adaptée à la morphologie actuelle du lit de la Loire en aval de Montjean.

Nécessité de redéfinir l'aléa de référence :  
crue modélisée de période de retour 100 ans

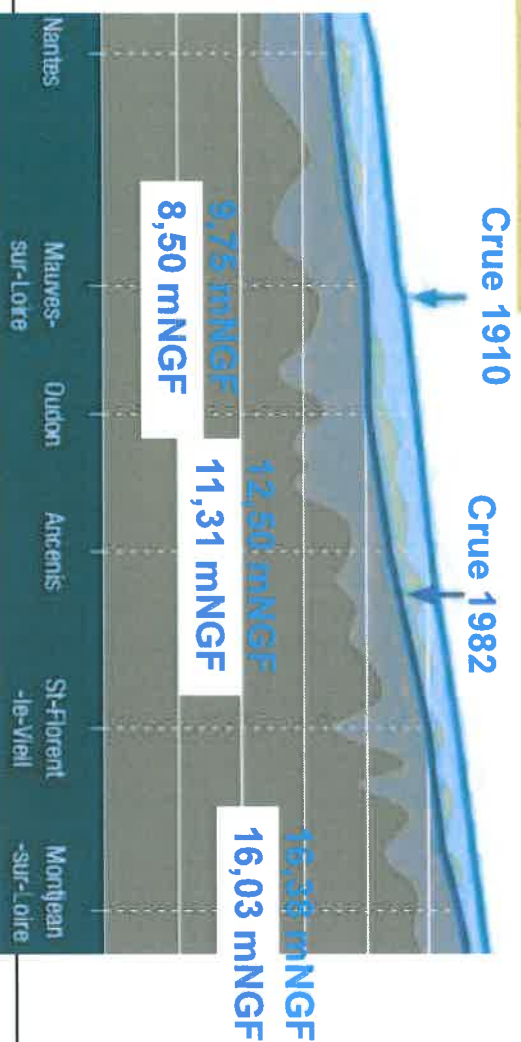

**Débit 1910 : 6 300 m<sup>3</sup>/s**  
**Débit 1982 : 6 300 m<sup>3</sup>/s**



Source : VNF

**Coeff 1910 : 75**

**Coeff 1982 : 45**



Direction départementale des territoires et de la mer

Source : GIP Loire estuaire

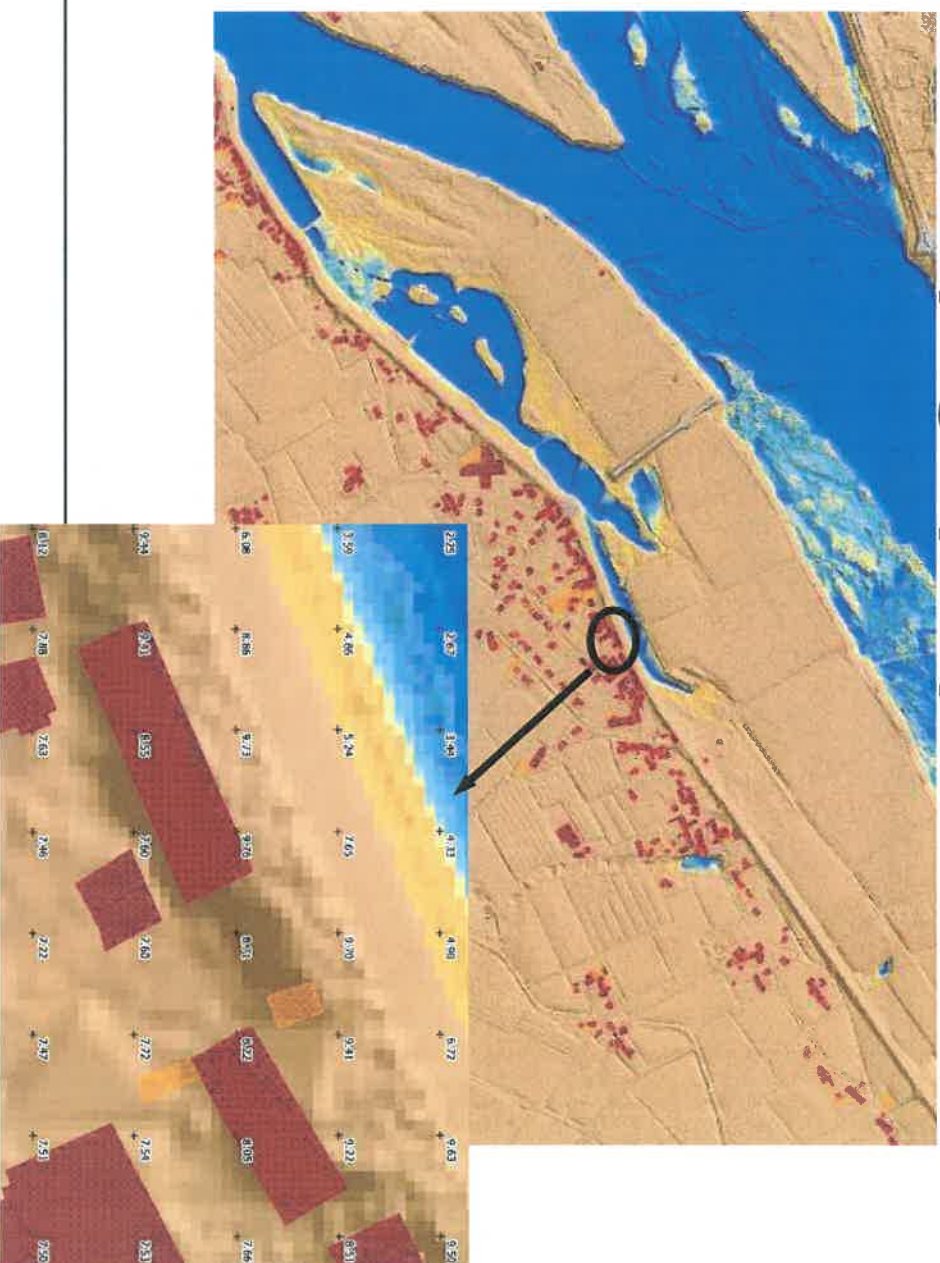
12/01/2021

# Données topographiques

Prise en compte des données topographiques plus récentes pour améliorer le calcul de la hauteur de submersion

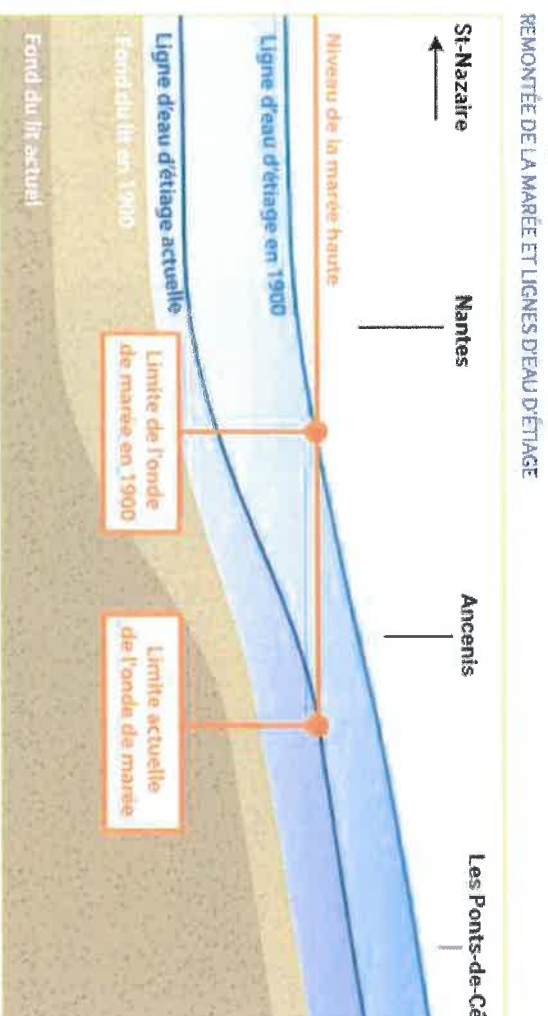
Modèle numérique de terrain de 2010 :  
1 point tous les mètres de précision altimétrique de  $\pm 20\text{cm}$

et acquisition de nouvelles données manquantes de même précision



# Influence du niveau marin

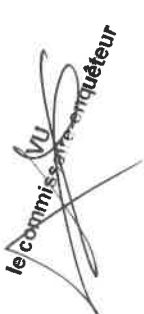
Nécessité de prendre en compte l'élévation prévisible du niveau de la mer liée au changement climatique dans les secteurs des cours d'eau soumis à l'influence de la marée



Source : VNF

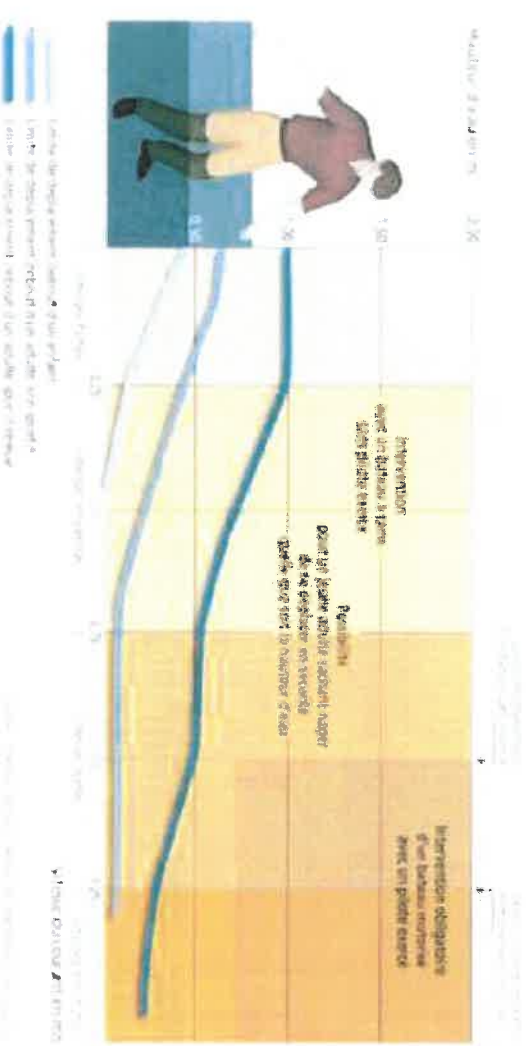
Crue centennale du PPR1 : combinaison d'un débit à l'amont et d'un niveau marin à l'aval

# Qualification de l'aléa


  
 le commissaire enquêteur

- A partir d'une hauteur d'eau potentielle de 1m, l'aléa est qualifié de fort (au lieu de 2m dans les PPRI existants).

- Croisement de la hauteur d'eau et de la dynamique (prise en compte de la vitesse de montée des eaux et de la vitesse d'écoulement)



Caractérisation de l'aléa en fonction de la hauteur et de la dynamique

Hauteur	Dynamique	Dynamique lente	Dynamique moyenne	Dynamique rapide
H < 0,5 mètre	Faible	Modéré	Fort	
0,5 < H < 1 mètre	Modéré	Modéré	Fort	
1 < H < 2 mètres	Fort	Très fort	Très fort	
H > 2 mètres				Très fort

# Scénarios de défaillance des ouvrages, remblais

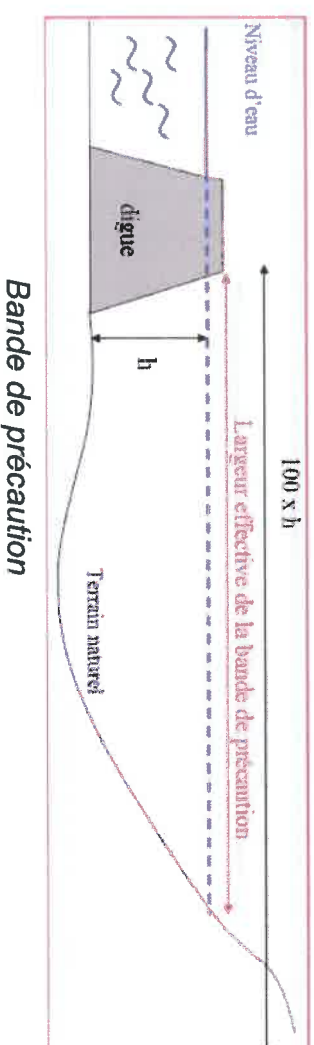
PPRI existants : transparence des ouvrages (= ruine généralisée)

Révision du PPRI :

**Aucun ouvrage ne peut être considéré comme infaillible**

⇒ Définition des conditions de défaillance (ruine généralisée ou brèche) des ouvrages de protection contre les inondation (ex : Divatte), des remblais d'infrastructure (ex : voie SNCF)

**Cartographie des zones protégées et des bandes de précaution**  
derrière les ouvrages (zones de risque fort : submersion brutale et rapide en cas de rupture)



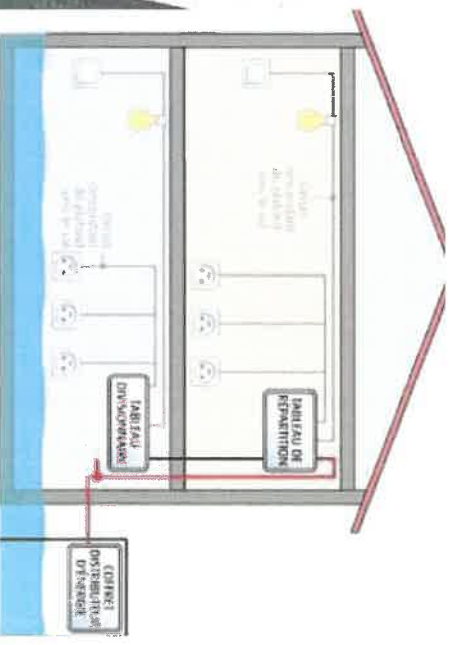
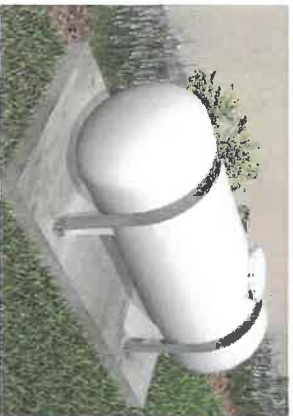


# Mesures de réduction de la vulnérabilité

Le règlement du PPRI va définir des travaux de réduction de la vulnérabilité sur les biens existants afin de limiter les impacts d'une crue et faciliter le retour à la normale.

Par exemple :

- mise hors d'eau (au-dessus de la cote de référence) des coffrets et tableaux électriques
- mise hors d'eau ou protection des chaudières
- mise hors d'eau ou arrimage solide des cuves, citernes
- mise en place de batardeaux ...





## **ANNEXES OBSERVATION N°6**

**Monsieur et Madame LAUNAY Eric et Anastasia**



No 6

## Urbanisme Mairie Oudon

---

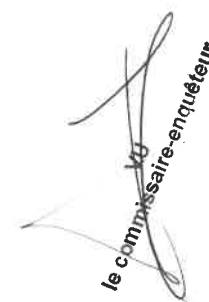
**De:** eric launay <eric.launay.fr@gmail.com>  
**Envoyé:** mardi 4 octobre 2022 16:59  
**À:** Enquete Publique  
**Objet:** contestation modification plu - oap j  
**Pièces jointes:** contestation oap.pdf; pj1-4\_OAP.pdf

Anastasia et Eric Launay  
642 La Mabonniere  
44521 Oudon

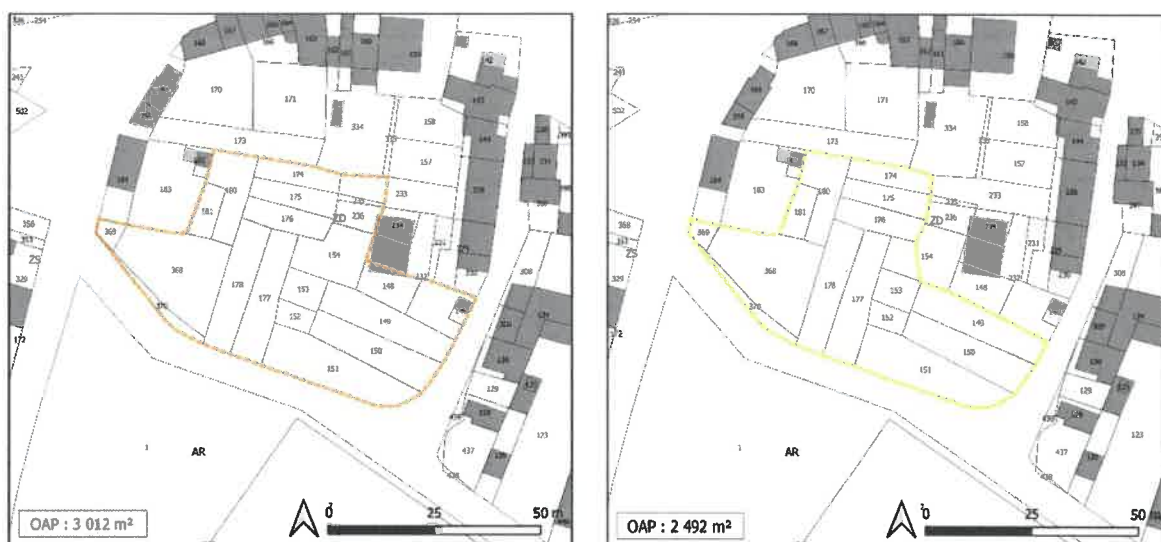
Suite à notre entrevue du 01 octobre 2022, je vous transmets le document reprenant les points évoqués.

Également en pièce jointe une référence issue du PLU en cours dont il est fait mention dans le document principal.

Bien cordialement.

  
le commissaire-enquêteur





Cette proposition de modification n'est en fait qu'une copie du PLU initial, et n'apporte aucun élément nouveau (zonage, réalisation d'ensemble)

(cf. pièce jointe « pj1-4\_OAP.pdf »)



De fait le pseudo-retrait de parcelles dans cette proposition n'est qu'artificiel et ne représente en rien une avancée.

Nous tenons à souligner également que le plan cadastral n'est pas correct, puisqu'une construction se trouve sur la ZD 175 : Abri de jardin, déclaration DP 04411518W2013.

Cet abri se trouve construit sur une dalle béton pour laquelle nous avons payé une redevance archéologique de fouille.

Nous nous étonnons donc que cette structure ne se retrouve pas (plus ?) sur le plan cadastral.

Cet abri apparait sur le plan cadastral du site des impôts.

le commissaire-enquêteur

Anastasia et Eric LAUNAY

642 La Mabonnière

44521 OUDON

[eric.launay.fr@gmail.com](mailto:eric.launay.fr@gmail.com)

M. Francis YGUEL

Commissaire enquêteur

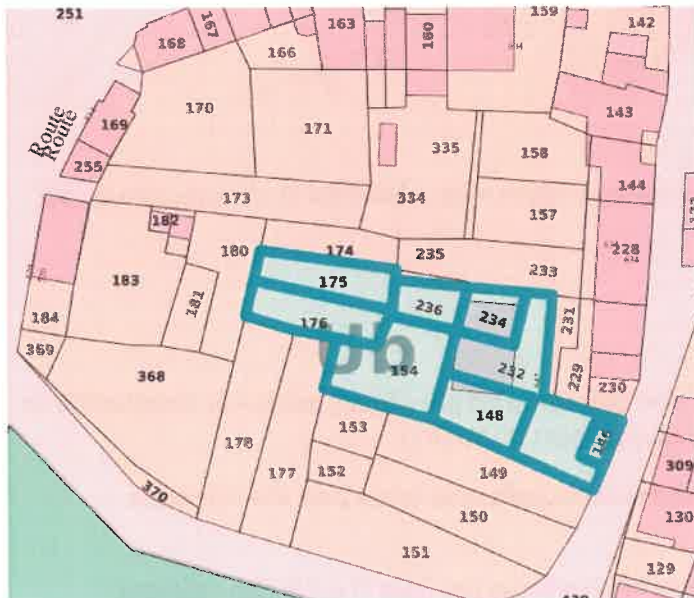
Objet : Contestation Modification n°1 du PLU OUDON, Site J OAP

Monsieur,

A la lecture de la proposition de modifications concernant le site J des OAP, et pour faire suite à notre désaccord initial lors de l'établissement du PLU, nous nous opposons à l'établissement de cette zone qui empiète toujours sur le terrain de notre résidence principale.

Notre propriété est constituée des parcelles suivantes :

- ZD 176, ZD 175, ZD 236, ZD 154, ZD 234, ZD 232, ZD 148, ZD 146



Malgré le retrait de certaines parcelles, la proposition de modification fait toujours passer l'OAP sur les ZD 176, ZD 175 et ZD 154.

~~VU le commissaire-enquêteur~~



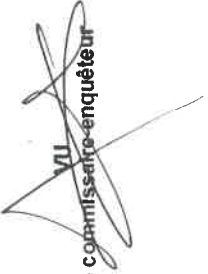


Nous ne souhaitons en aucun cas vendre une partie de notre terrain, et au contraire avons prévu de pouvoir y effectuer des constructions complémentaires.

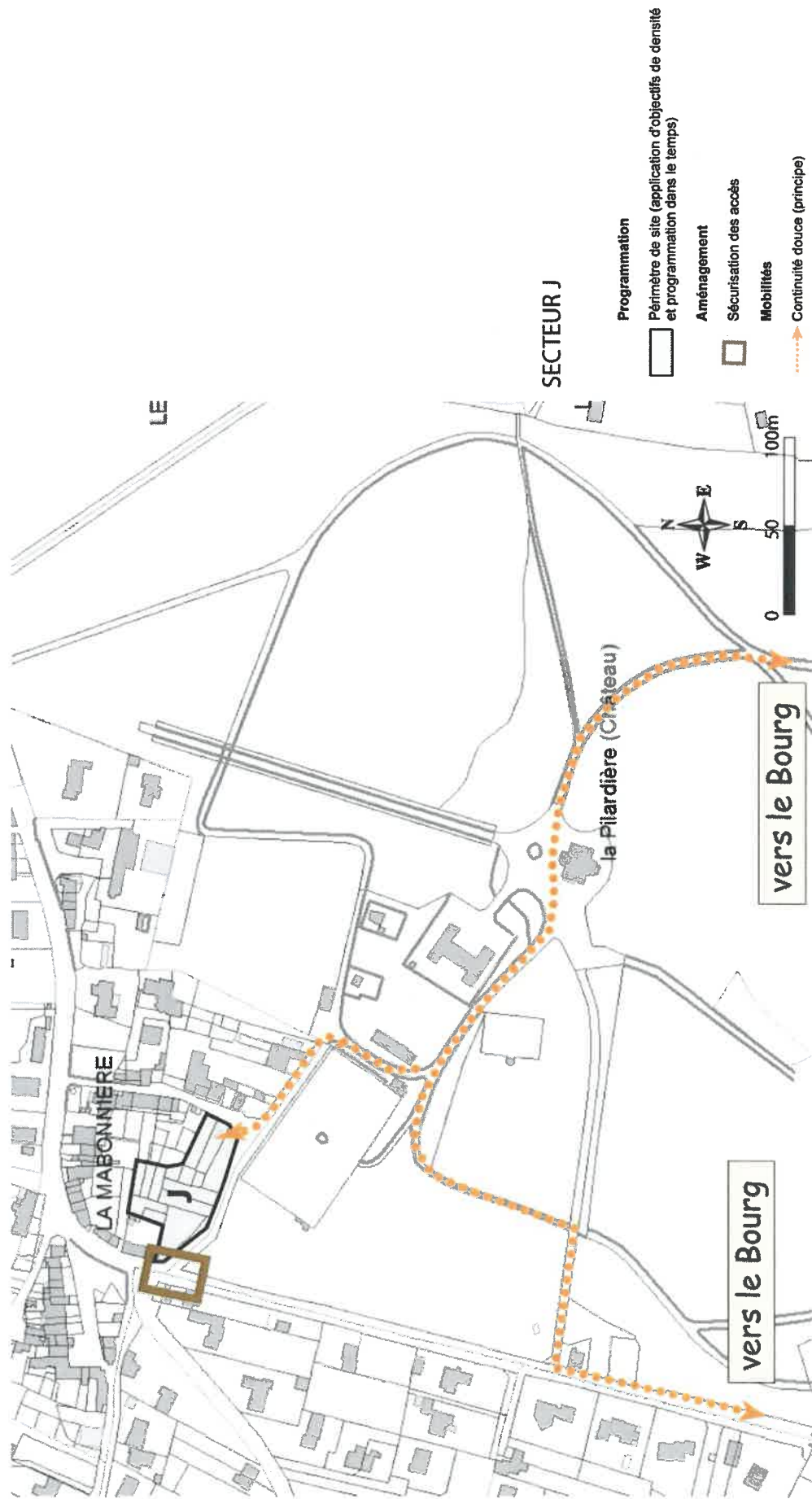
Nous ne comprenons pas l'insistance de la mairie à inclure notre propriété dans l'OAP, au mépris des autorisations accordées précédemment et malgré nos demandes répétées d'en retirer nos parcelles.

De fait, nous nous réservons le droit de déposer un recours au tribunal administratif si aucune solution ne devait être trouvée.

En espérant que notre demande recevra un accueil favorable, nous vous prions d'agréer, Monsieur le commissaire Enquêteur, nos salutations distinguées.

  
le commissaire-enquêteur





le commissaire  
VU  
le commissaire  
local d'Urbanisme  
Préfecteur

## 2.12 LA MABONNIÈRE (SITE J)

### 2.12.1 ELEMENTS DE CONTEXTE

Le site J est localisé au sein du village constitué par La Pilardière / La Mabonnière.

Le site J est à vocation principale d'habitat.

### 2.12.2 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (PRESCRIPTIONS)

#### Programmation

Phasage : ce site fera l'objet d'une opération d'ensemble en une seule et même phase.

Objectif de production de logements (minimum) : 5 logements

#### Mobilités

Les constructions pourront prendre accès sur la rue située au sud du site.

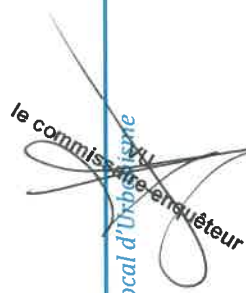
#### Aménagement

L'aménagement de ce site est conditionné à la sécurisation des accès de la voie située au sud vers la RD25.

### 2.12.3 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (RECOMMANDATIONS)

#### Environnement

En matière de gestion des eaux pluviales, il est préconisé de privilégier l'infiltration et la rétention à la parcelle.

  
le commissaire enquêteur

# **ANNEXES OBSERVATION N°7**

**Monsieur MICHEL Claude**



Michel Claude  
55 Le Murlin du Codoreau  
44521 OUDON

10/10/2022

François F.

~~le commissaire enquêteur~~

à  
Monsieur François YGUEL  
Commissaire enquêteur  
PLU OUDON

Je suis propriétaire des parcelles ZR 181, 182, 184, 185 sur la commune de OUDON

Depuis que j'en suis propriétaire, elles ont toujours été constructibles (cf pièce jointe n°1)

Suite à une demande de permis de construire déposée le 18/5/2021, j'ai appris par la mairie que ces parcelles n'étaient plus constructibles en engageant les frais auprès de Maître d'œuvre qui a présenté ce dossier

A cette date, rien ne pouvait me laisser penser que le PLU avait été modifié (pièce 2, stabilis rouge)

Ce changement arbitraire n'est, ni motivé, ni documenté par des justifications qui auraient pu conduire à cette décision.

Cela est d'autant plus surprenant que :

- de tout à l'égout passe au bout des terrains
- il y a la présence d'un compteur d'eau
- électricité et téléphone sont aisément raccordables.





Et qui plus est :

une maison fantôme est possible sur ces terrains pour un exploitant agricole ! (cf pièce n° 4)

Ce ne sont pas des terres agricoles.

Je paie des impôts fonciers pour des terres non agricoles (cf pièce n° 3)

Rien ne peut donc justifier le déclassement de ces terrains pour des causes de vue ou nuisances éventuelles puisque une construction peut être accordée -

On peut donc se demander à qui profite une telle spoliation (dit M<sup>r</sup> Simon) qui me prive de capitaux en compliquant sérieusement ma succession, ~~je n'ai~~ j'ai 3 enfants) et moi-même dans la perspective de l'entretien de mon bien -

Par ces motifs, je vous demande, Monsieur le Commissaire enquêteur, de bien vouloir prendre en considération ma demande de requalification de mes parcelles en zone constructible -

Veuillez agréer, Monsieur le Commissaire enquêteur, l'expression de mes très sincères salutations -



le commissaire enquêteur



classé en zone  
Vocation  
Vol de loi  
publique

5

~~le commissaire-enquêteur~~



Zone Rouge = petite de  
d' Michel depuis 1975

3





## DÉTAIL DU CALCUL DES COTISATIONS

*le commissaire enquêteur*

Taxes foncières 2021		Commune	Syndicat de communes	Inter communalité	Taxes spéciales	Taxe ordures ménagères	Taxe GEMAPI	Total des cotisations
Taux 2020	39,46 %	%	%	%	%	%	%	
Taux 2021	40,25 %	%	%	%	0,0766 %	%	%	
Adresse	55 MOULIN DU CADOREAU							
Base	1383				1383			
Cotisation	557				1			558
Cotisation lissée								
Adresse								
Base								
Cotisation								
Cotisation lissée								
Cotisation 2020	545				-			
Cotisation 2021	557				1			558
Variation	+2,20 %	%	%	%	- %	%	%	
	Commune	Syndicat de communes	Inter communalité	Taxe additionnelle	Taxes spéciales	Chambre d'agriculture	Taxe GEMAPI	Total des cotisations
Taux 2020	56,06 %	%	2,16 %	23,19 %	%	15,40 %	%	
Taux 2021	57,18 %	%	2,16 %	23,19 %	0,218 %	15,40 %	%	
Bases terres non agricoles	302		302	302	302	302		
Bases terres agricoles								
Cotisation 2020	169		7	70	-	46		
Cotisation 2021	173		7	70	1	47		298
Variation	+2,37 %	%	0 %	0 %	- %	+2,17 %	%	
Dégrèvement jeunes agriculteurs (JA)				Base du forfait forestier	Majoration base terrains constructibles	Caisse d'assurance des accidents agricoles		
Base État						Droit proportionnel :		
Base collectivité						Droit fixe :		
Votre cotisation communale de taxe foncière pour 2021 prend en compte le transfert de la part départementale aux communes à travers l'ajout du taux départemental au taux communal. Pour plus d'informations consultez la notice.					Frais de gestion de la fiscalité directe locale			29
					Dégrèvement Habitation principale			
					Dégrèvement JA État			
					Dégrèvement JA Collectivité			
					<b>Montant de votre impôt</b>			<b>885</b>
Références administratives : 440 51 021 040 115 115 Y X								

Si vous souhaitez contester le montant de votre impôt, conformément aux articles R\*190-1 et R\*196-2 du livre des procédures fiscales, vous pouvez effectuer une réclamation sur votre messagerie sécurisée sur [impots.gouv.fr](https://impots.gouv.fr) ou par courrier adressé à votre centre des finances publiques, jusqu'au 31 décembre 2022.

Les calculs ayant permis la détermination du montant de votre imposition, ainsi que son détail, sont réalisés dans le cadre d'un traitement algorithmique. Conformément au code des relations entre le public et l'administration, vous avez accès aux règles définissant ce traitement ainsi qu'aux principales caractéristiques de sa mise en œuvre et l'explicitation de vos droits en la matière, en consultant [impots.gouv.fr](https://impots.gouv.fr), rubrique « ouverture des données publiques de la DGFIP ».

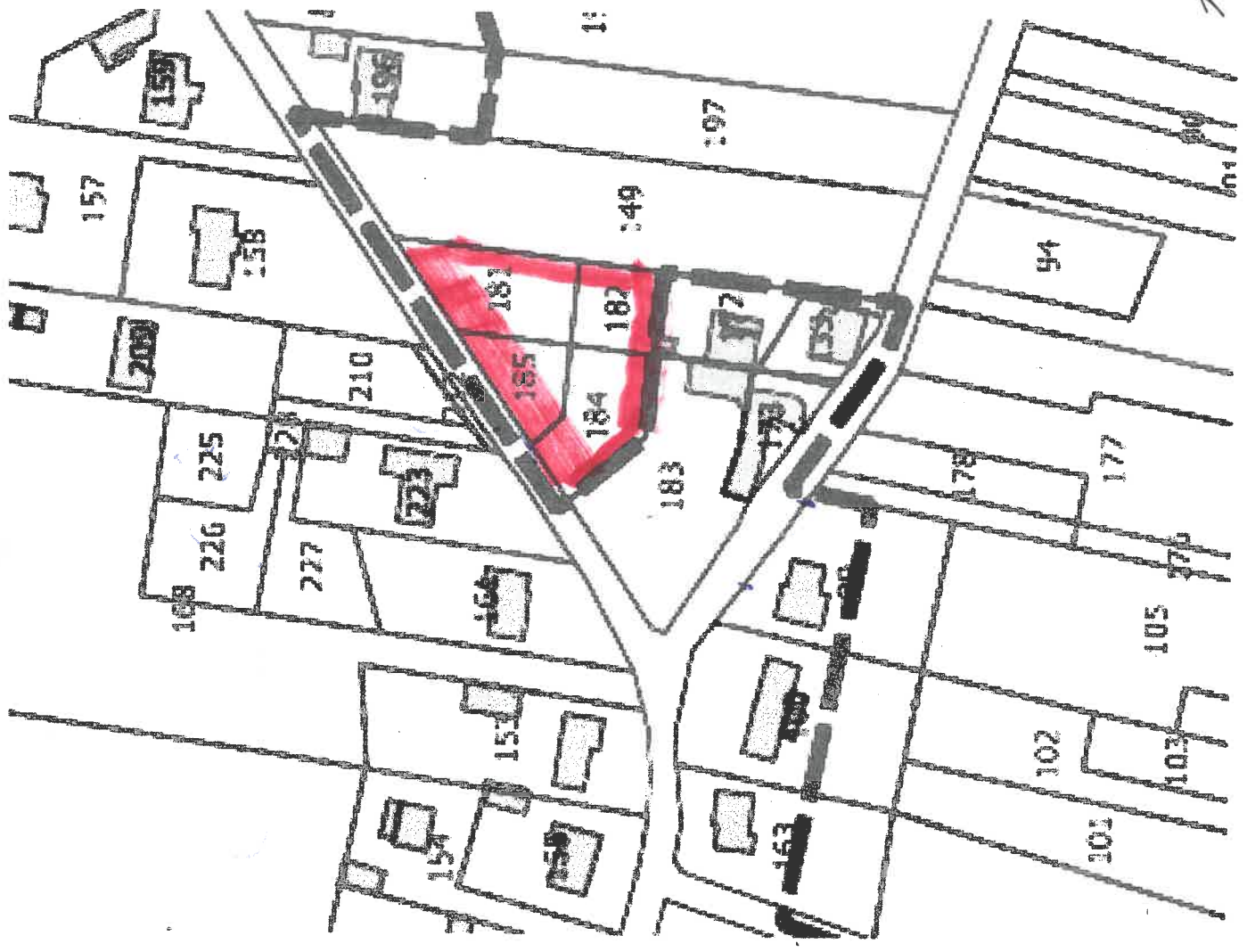
Les informations recueillies pour les taxes foncières font l'objet d'un traitement de données à caractère personnel, mis en œuvre par la Direction générale des Finances publiques (120 rue de Bercy 75772 PARIS). Pour toutes informations sur la protection de vos données personnelles, consultez la politique de confidentialité accessible depuis la page internet suivante : <https://www.impots.gouv.fr/portail/confidentialite-informations-personnelles>. Des informations sur vos taxes foncières sont communiquées aux collectivités locales (art. L.135 B du livre des procédures fiscales). Conformément à la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 modifiée et au règlement européen 2016/679 du 27 avril 2016, vous disposez d'un droit d'accès et de rectification des données vous concernant ainsi que d'un droit à la limitation du traitement. Pour exercer vos droits, vous pouvez adresser votre demande au centre des finances publiques ou à l'adresse suivante : [donnees-personnelles-mes-droits@dgifp.finances.gouv.fr](mailto:donnees-personnelles-mes-droits@dgifp.finances.gouv.fr). En outre, si vous estimez que le traitement de vos données à caractère personnel n'est pas conforme aux dispositions légales et réglementaires, vous pouvez exercer votre droit de réclamation auprès de la Commission nationale de l'Informatique et des libertés.



2

projet de loi publique

le commissaire-enquêteur  
VU





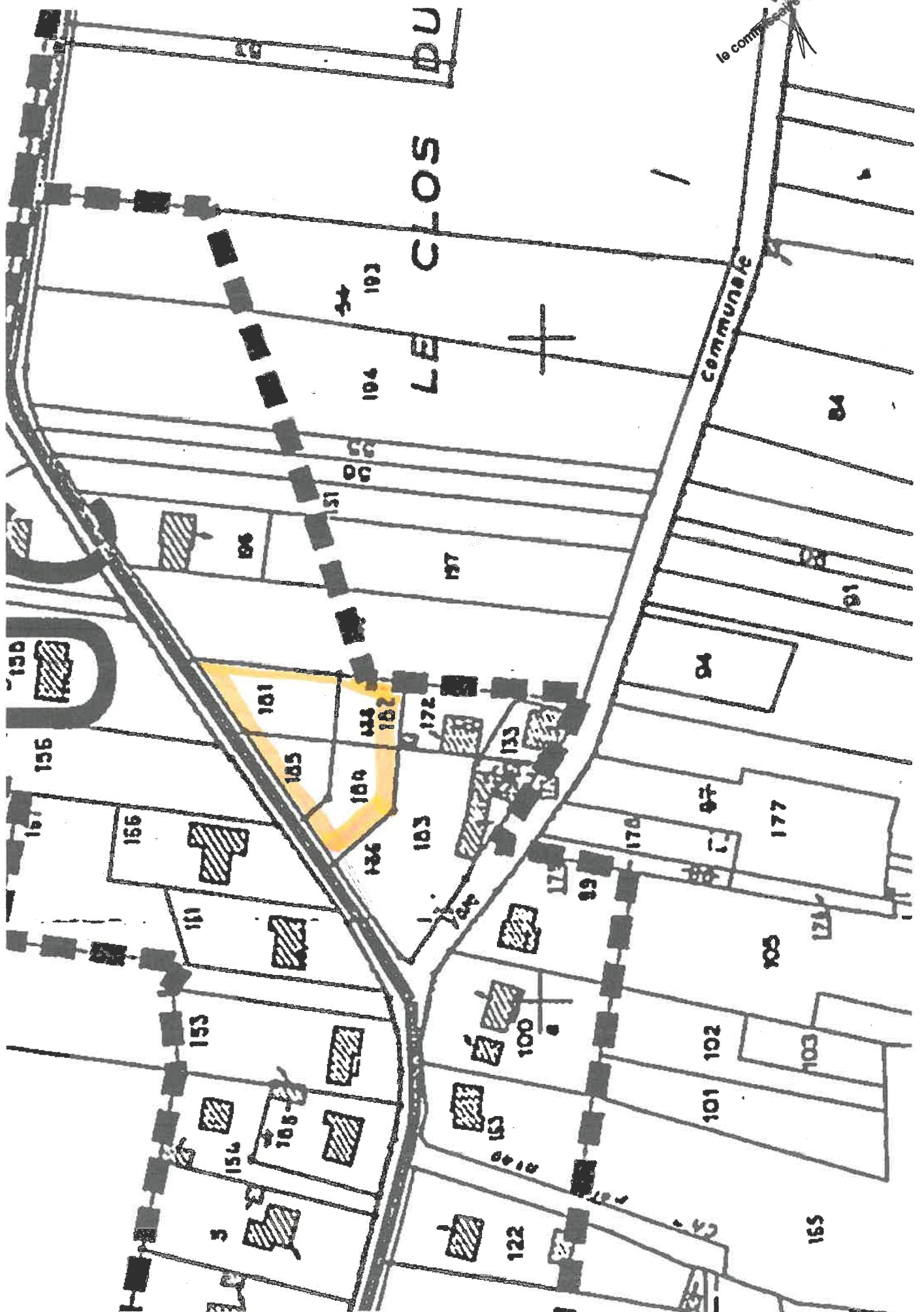




le commissaire enquêteur

# LE CLOS DU

COMMUNE





4

4



le commissaire-enquêteur

## Permis de construire en zone non constructible

2 messages

Urbanisme Mairie Oudon <urbanisme@oudon.fr>  
À : claude.michel126@gmail.com <claude.michel126@gmail.com>

jeu. 20 mai 2021 à 16:57

Bonjour Monsieur,

Vous avez déposé le 18/05/2021 un permis de construire pour une maison individuelle sur la parcelle ZR 181. Or cette parcelle es située en zone Agricole (An) du PLU et **n'est pas constructible (sauf pour un logement de fonction d'un exploitant agricole).**

Par ailleurs le formulaire n'est pas signé et il manque les pages 11 et 12 qui concernent la déclaration des surfaces taxables.

Je reste à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Cordialement,



Caroline HAUREIX  
Service Urbanisme  
urbanisme@oudon.fr  
Tél. 02.40.83.60.17

Claude Michel <claude.michel126@gmail.com>  
À : bernard pfister <bernard.pfister2@gmail.com>, Claude Michel <claude.michel126@gmail.com>

lun. 24 mai 2021 à 16:28

----- Forwarded message -----

De : Urbanisme Mairie Oudon <urbanisme@oudon.fr>  
Date: jeu. 20 mai 2021 à 16:57  
Subject: Permis de construire en zone non constructible  
To: claude.michel126@gmail.com <claude.michel126@gmail.com>



**ANNEXE OBSERVATION N°9**

**Monsieur LALIGANT Boris**



FBK n°9

**Urbanisme Mairie Oudon**

---

**De:** Boris Laligant <boris.laligant@yahoo.fr>  
**Envoyé:** mardi 11 octobre 2022 22:37  
**À:** Enquete Publique  
**Objet:** enquête publique Oudon

**ARRIVÉE**  
**11 OCT. 2022**  
**MAIRIE D'LOUDON**

Bonjour

Je suis le beau-père d'une cavalière des écuries FBK. Je souhaite juste dire que je suis content que la mairie accompagne le centre équestre dans sa volonté d'apporter du confort l'hiver à ses chevaux en lui permettant de les mettre tous au boxe.

C'est un centre équestre 100% nature où mon ado oublie son téléphone pour passer du temps avec ses amies à câliner les chevaux. L'équitation permet de vivre l'instant présent et de s'offrir un moment pour soi. Bonne pour le corps et l'esprit l'équitation booste la confiance en soi et renforce l'assurance grâce à la complicité avec le cheval. C'est une activité conviviale pour se créer des souvenirs et partager un bon moment. Le contact avec le cheval et la nature permet de se ressourcer et de gagner en sérénité. J'espère que ma belle-fille pourra profiter longtemps de ce centre équestre!

Cordialement  
Boris Laligant

le commissaire-enquêteur





# **ANNEXE OBSERVATION N°10**

**Madame COLAS Julie**



## Urbanisme Mairie Oudon

---

**De:** Julie Colas <djoullaille@yahoo.fr>  
**Envoyé:** mardi 11 octobre 2022 22:26  
**À:** Enquete Publique  
**Objet:** Sur la modification du PLU de Oudon

**ARRIVÉE**  
**11 OCT. 2022**  
**MAIRIE D'LOUDON**

Bonjour,

Je m'appelle Julie Colas et ma fille et moi sommes adhérentes aux Ecuries FBK. Je trouve la modification du PLU très bien: elle va permettre au centre équestre de pérenniser les boxes, déjà présents à l'arrivée de la locataire de la structure. Les 180 m2 supplémentaires d'emprise au sol pourront permettre de bâtir les quelques boxes manquants encore.

Ainsi tous les poneys pourront être logés en boxes l'hiver: cela leur permettra de bénéficier de plus de confort, et permettra d'éviter qu'ils piétinent les prés quand le sol est mouillé, et qu'ils y fassent leurs crottins.

Par ailleurs, le bâti est en bois, il s'intègre parfaitement dans l'écrin de nature qu'est le centre équestre. Les haies et les arbres sont entretenus durablement. On observe une faune et une flore diversifiées aux écuries.

Ces écuries sont une petite structure familiale, où les enfants viennent passer la journée au grand air, au contact de l'animal. Accompagner cette structure dans sa démarche de s'implanter au mieux pour sa cavalerie, c'est aussi œuvrer à éveiller à la nature nos enfants.

Nous sommes enchantées de cette évolution.

Julie Colas

le commissaire-enquêteur  
VU



# **ANNEXES OBSERVATION N°11**

**Monsieur CHOUIN Gérard**



*Funex, 011*

Gérard CHOUMIN  
30 impasse de la ramonière  
44521 OUDON  
Mail : [palogege17@gmail.com](mailto:palogege17@gmail.com)  
Tél : 06 86 51 57 93.

oudon le 7 octobre 2022

*MAIRIE D'OUDON*

ARRIVÉE  
12 OCT. 2022  
MAIRIE D'OUDON

Monsieur le Commissaire enquêteur

Suite a l'information donnée sur le site : Urbanisme Oudon concernant le PLU avec enquête publique du 19 septembre au 21 octobre 2022.

Le 18 aout 2014 un certificat d'urbanisme m a été donné pour deux parcelles Zone A110p-234p.

Une parcelle cadastrée ZA 326 a été vendue et un permis de construire a été délivré a Monsieur DUGAST Christophe.

L'autre parcelle cadastrée ZA323-25 située en dent creuse le permis de construire a été refusé par la commission d'urbanisme le 03.04.2019 malgré une demande faite avant la validation du futur PLU.

Sur cette parcelle j'ai payé la taxe PVR 5070 euros et un branchement eau potable 1201,20 euros.

Verbalement on m'a dit que cette parcelle redeviendrait constructible.

Je profite de cette enquête pour représenter ce dossier et mes questions sont les suivantes :

Cette parcelle redeviendra -t- elle constructible .

Dans le cas contraire comment puis-je récupérer la taxe PVR. Ainsi que les frais engagés ; la parcelle étant devenue déclassée

Merci pour l'attention que vous voudrez bien porter a ce dossier.

Je vous pris d'agrée, Monsieur le commissaire, ma considération distinguée.

Gerard chouin

*Gerard Chouin*

En pièces jointes les éléments du dossier,  
Copie au Commissaire enquêteur et Commission urbaniste







**Veolia Eau Compagnie Générale des Eaux**  
**AGENCE PAYS D ANCENIS**  
 195 Rue Blaise Pascal  
 B.P. 90118  
 44153 ANCENIS CEDEX  
 Tel : 02 51 14 00 20  
 Fax : 02 51 14 00 15

Référence à rappeler : 06.757.129.034631.17 14037  
**MR CHOUIN GERARD**

Veolia Eau Compagnie Générale des Eaux  
 FACTURE N° 06 S0002 14 - 21132 sur DEVIS N° 06-315516

ANCENIS, le 14/11/2014

**FACTURE**

**MR CHOUIN GERARD**  
 LA RAMONIERE  
 44521 OUDON

Référence à rappeler : 06.757.129.034631.17 14037

Imputation : 757 517 4640

**Objet :** BRANCHEMENT EAU POTABLE X2 SUITE EXTENSION RESEAU D EAU

Travaux réalisés le 30/10/2014

Adresse des travaux : MR CHOUIN GERARD LA RAMONIERE 44521 OUDON

**ARRIVÉE**  
 12 OCT. 2022  
 MAIRIE D'OUDON

FACTURE N° 06 S0002 14 - 21132 sur DEVIS N° 06-315516

Désignation	Unité	Quantité	Prix unitaire	Montant H.T.	TVA
<u>SIAEP DE LA REGION D ANCENIS</u>					
3.1 Réalisation de branchement neufs pour une longueur inférieure ou égale à 7 ml toutes sujétions incluses, y compris le raccordement, la pose et la fourniture du compteur et clapet anti-retour de diamètre 20mm, chaussée non revêtue	u	2,000	689,00	1 378,00	20,00
4.3 Fourniture et pose d'une borne non encastrée de comptage résistance au gel, porte pré isolée - robinetterie métallique - console de compteur, rail inox	u	2,000	312,00	624,00	20,00
Montant H.T.				2 002,00	

Désignation TVA	Montant H.T.	Taux	Montant TVA	Montant TTC
TVA à 20% acquittée sur les débits	2 002,00	20,00	400,40	2 402,40

<b>Montant TTC</b>	<b>2 402,40 €</b>
Acompte versé	2 402,40 €
<b>Reste à payer</b>	<b>0,00 €</b>

P / Veolia Eau Compagnie Générale des Eaux

*(Signature)*  
 le commissaire-enquêteur  
 VU



**ARRIVÉE**  
12 OCT. 2022  
MAIRIE D'LOUDON

**TITRE EXECUTOIRE COPIE DESTINEE AU DEBITEUR FORMANT AVIS DES SOMMES A PAYER**  
J'ai l'honneur de porter à votre connaissance le présent Titre exécutoire en application de l'article L.252 A du livre des procédures fiscales, émis et rendu exécutoire conformément aux dispositions des articles L.1617-5, D.1617-23, R.2342-4, R.3342-8-1 et R.4341-4 du Code Général des Collectivités Territoriales.

COLLECTIVITE OU ETABLISSEMENT	COMPTABLE CHARGE DU RECouvreMENT
Commune d'Oudon 150 rue d'Anjou 44521 Oudon	E X P P T T RESORERIE D ANCEINS 35 PLACE ARMAND DE BETHUNE 44150 Ancenis
Mairie de Oudon	BIC : BDFEFPCCCT - IBAN : FR62 3000 1005 89C4 4700 0000 097
Année : 2017	<b>M. CHOUIN GERARD</b>
Emis ou rendu exécutoire : 30/08/2017	331 LA RAMONIERE
N° de bordereau : 40	44521 Oudon
N° de titre : 179	

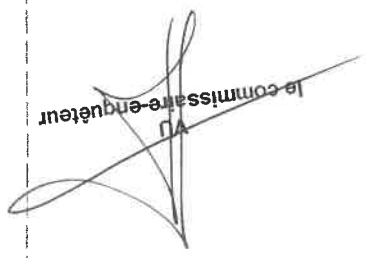
**OBJET DE LA CREANCE : PVR POUR EXTENSION RESEAUX ELECTRIQUE TELEPHONE ET EAU POTABLE POUR LA DESSERTTE DE 2 LOTS - DELIB N° 153T PVR RAMONIERE - 2017RECETTE000322**

IMPUTATION	MONTANT BUDGETAIRE	MONTANT T.V.A COLLECTEE	SOMME DUE
	Détail à porter seulement par les organismes ou services assujettis à la TVA		
1346 - - 8 - Compte - Operation - Fonction - N° inventaire	8 970,00	0,00	8 970,00
	<b>Total somme due</b>		<b>8 970,00€</b>

Je vous prie de bien vouloir verser, à réception du présent titre exécutoire, la somme dont le montant figure dans la colonne "somme due" selon les indications données en dessous du présent acte.  
Nom, prénom, qualité de l'ordonnateur : M. Le Maire Alain BOURGOIN

*Taxe municipale Terrain à construire*  
Lot N°1 ZA 234P 500m² x 7,80 = 3900€  
Lot N°2 ZA 140P 650m² x 7,80 = 5070€  
234P Total 8970€

*Reçu le 14 Septembre 2017*

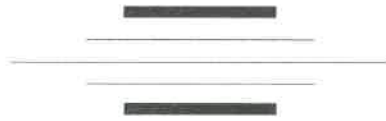
  
le commissaire-enquêteur



DEPARTEMENT DE LOIRE-ATLANTIQUE

COMMUNE D'OUDON

*La Ramonière*



ARRIVÉE

12 OCT. 2022

MAIRIE D'OUDON

***Propriété des Consorts CHOUIN***



***PLAN DE MASSE***

CADASTRE

SECTION ZA

le commissaire-enquêteur  
NA

Les coordonnées rectangulaires et le nivellement sont indépendants.

ECHELLE 1/500



**Cabinet ARRONDEL S.A.R.L.**

Société de Géomètres-Experts

122, place Maurice Gelineau - B.P. 60132

44154 ANCENIS CEDEX

Tél:02.40.96.27.71 - Fax:02.40.83.14.28





**ARRIVÉE**  
**1 2 OCT. 2022**  
**MAIRIE D'LOUDON**

M. LETERT  
Mlle PERRIG  
ZA 303

Mme TOUBLANC Annie  
ZA 303p  
513 m<sup>2</sup>

Mme TOUBLANC Annie  
ZA 303p  
500 m<sup>2</sup>

Lot 1  
ZA 326  
487 m<sup>2</sup>

Consorts CHOUIN  
ZA 322-324

Lot 2  
ZA 323-325  
452 m<sup>2</sup>

M. Mme LAMY Guillaume  
ZA 235

Légende:

- Borne O.G.E nouvelle
- Borne O.G.E existante
- Borne en ciment existante
- Repère
- Support EDF BT avec ligne téléphonique
- Application cadastrale

ZA 236-238

le commissaire-enquêteur  
M. J. J.





date de dépôt : 23 juillet 2014

demandeur : Monsieur CHOUIIN Gérard

pour : lotissement en 2 lots

adresse terrain : La Ramonière, à Oudon (44521)

Commune d'Oudon

ARRIVÉE

12 OCT. 2022

MAIRIE D'OUDON

ARRÊTÉ

**de non-opposition avec prescriptions à une déclaration préalable  
au nom de la commune d'Oudon****Le maire d'Oudon,**

Vu la déclaration préalable présentée le 23 juillet 2014 par Monsieur CHOUIIN Gérard, représentant les conjoints CHOUIIN, demeurant 331 lieu-dit La Ramonière, Oudon (44521);

Vu l'objet de la déclaration :

- pour détacher deux lots à bâtir des constructions à usage d'habitation ;
- sur un terrain situé lieu-dit La Ramonière, à Oudon (44521) ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme modifié, approuvé le 18 octobre 2013 ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L. 332-6, L. 332-6-1 2° d), L. 332-11-1 et L. 332-11-2 ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 25/01/2002 instituant la participation pour voirie et réseaux (PVR) sur le territoire communal et la délibération Municipale en date du 27/06/2014 instituant la participation pour voirie et réseaux sur le secteur de La Ramonière ;

Considérant la délibération du 27/06/2014 qui fixe le montant de la PVR à 7,80 € (sept euros et quatre-vingts centimes) par mètre carré et considérant que le terrain d'assiette du projet a une superficie de 1 150 m<sup>2</sup> ;

**ARRÊTÉ****Article 1**

Il n'est pas fait opposition à la déclaration préalable. La création d'un lotissement en 2 lots d'une contenance de 650m<sup>2</sup> et 500 m<sup>2</sup> est autorisée. La surface de plancher maximale autorisée n'est pas limitée.

**Article 2**

Le projet donne lieu au versement d'une PVR sur le secteur de La Ramonière, d'un montant de 8 970 € (huit mille neuf cent soixante-dix euros). Elle est payable au plus tard le 30/06/2015.

Le 18 août 2014

Le maire, Alain BOURGOIN



La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

le commissaire-enquêteur  
M. P. J.





Le 25 juillet 2019

Le Maire de la Commune d'OUDON

**Mairie**

150 rue d'Anjou

44521 OUDON

Tél. 02 40 83 60 17

Fax 02 40 83 67 42

www.oudon.fr

accueil@oudon.fr

à

**Monsieur Gérard CHOUIN**

**331, La Ramonière**

**44521 OUDON**



Objet : Parcelles ZA 323 & 325

Monsieur,

Comme convenu lors de notre rencontre le 13 juin dernier, voici un récapitulatif de l'échange relatif à votre propriété référencée en objet.

- Fin 2018, un certificat d'urbanisme opérationnel (Cub) a été déposé par Mme PEDRONNO, agent immobilier qui a fait l'objet d'un sursis à statuer le **07.02.2019**, le projet étant de nature à compromettre l'exécution du futur PLU
- Réception de la SCP BAZIN/AUDOUIN d'un certificat d'urbanisme informatif le **13.02.2019** : le jour même transmission d'un mail au notaire avec, en PJ, la décision du CUB pour l'informer
- Dépôt du permis de construire le **26.02.2019** à l'accueil
- Présentation du dossier permis de construire à la commission urbanisme le **27.02.2019** qui valide le sursis à statuer
- Courrier d'incomplet le **07.03.2019** : avant envoi le **08.03.2019**, appel par le service urbanisme de la Mairie au constructeur M. VILQUIN, (n'ayant pas les coordonnées du pétitionnaire) pour l'informer que le permis ne va pas aboutir, afin d'éviter que le futur acquéreur n'engage des frais pour l'étude de sol pour son assainissement individuel. Envoi également le CUB par mail
- Appel du pétitionnaire le **19.03.2019** qui informe la Mairie que le bureau d'études s'est déplacé la veille pour l'étude de sol. Il n'a pas eu connaissance de mon échange avec le notaire et le constructeur. Les échanges de mails avec le notaire et le constructeur lui sont transmis, en lui précisant que l'agent immobilier a été destinataire du CUB mentionnant le sursis à statuer
- Mail du notaire le **26.03.2019** pour connaître la décision à venir du permis de construire. Nouvelle présentation du dossier le **03.04.2019** à la commission urbanisme qui maintient le sursis à statuer/refus.

.../



La révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été prescrite par délibération du Conseil Municipal le 25.09.2015. Des réunions publiques d'information ont été organisées, ainsi que des permanences de concertation à la population. Le 23 février 2018, le projet de PLU a été arrêté, classant les hameaux non desservis par l'assainissement collectif en zone A, ne permettant plus la construction de nouvelles maisons d'habitation.

Le projet de construction présenté étant de nature à compromettre l'exécution du futur PLU, il n'était pas envisageable d'accorder le permis de construire.

Le service urbanisme reste bien sûr à votre disposition pour toute précision complémentaire.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Maire,  
Alain BOURGOIN.





**ANNEXES OBSERVATION N°12**

**Madame DRILHON Hélène**





**De:** hd25@free.fr  
**Envoyé:** mercredi 12 octobre 2022 12:48  
**À:** Enquete Publique  
**Objet:** À Mr Francis Yguel - Enquête publique PLU OUDON - Parcelle AX 110 - famille Drilhon  
**Pièces jointes:** Notice P12.png; piece 3.pdf; Pièce 2.pdf; Pièce 1.png; Drilhon PLU Oudon.pdf

12 OCT. 2022

MAIRIE D'OUDON

Monsieur,

Dans la perspective de notre rendez-vous du 21 octobre à 9h30 en mairie, nous vous prions de trouver ci-joint nos avis et position concernant le projet de modification de zonage de la parcelle AX 1110:

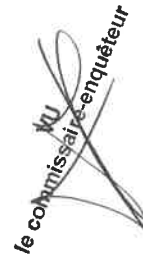
- Lettre des consorts Drilhon (que vous recevrez également par voie postale)
- 2 courriers de la DDTM 44
- 1 extrait du cadastre
- 1 extrait de la notice du projet de modification du PLU

Vous remerciant par avance, je me tiens naturellement à votre entière disposition pour toute question relative à notre dossier.

Bien cordialement,

Hélène Drilhon

06 10 71 80 34  
hd25@free.fr



le commissaire-enquêteur



Cette réhabilitation est d'ores et déjà possible, quoique soumise aux prescriptions particulières du classement Ubi. Or, le PPRI étant en cours de révision, la parcelle AX 1110 est amenée à entrer en zone Ub. Notre terrain se situe en effet au-dessus de la cote de la crue de 1982, qui fait désormais référence (pièce 2).


Deux échanges écrits de la DDTM 44 avec notre voisin, qui a bien voulu nous en faire part, nous éclairent. Compte tenu de son alignement sur la parcelle voisine (AX 330), la plus grande partie, voire la totalité de la parcelle AX 1110 sortira du champ réglementaire du PPRI : « (...) la ligne d'eau "état actuel" sera inférieure de quelques dizaines de centimètres par rapport à la ligne d'eau PPRI 2001 (...) la parcelle AX 330 devrait donc en grande partie sortir du champ réglementaire du futur PPRI ». (Pièces 1, 2 et 3).

La révision du PPRI nous permet ainsi d'améliorer notre projet, avec une architecture répondant davantage à celle des maisons des bords de Loire (pierres de schiste, encadrements de tuffeau, tuiles « tige de botte » etc.), en droite ligne avec les prescriptions du périmètre MH. Ce projet contribuera à la mise en valeur et à la préservation du cadre de vie si agréable d'Oudon.

Si elle était retenue, la modification du zonage et son passage en zone Ni constituerait une entrave à notre projet familial. Cette situation appelle les observations complémentaires suivantes, que nous vous prions de prendre en considération :

- Contrairement à ce qui est évoqué en page 12 de la notice de présentation, la parcelle AX 1110 comporte bien une construction, celle-ci étant notifiée au cadastre (Pièce 1). Cela établit que classement actuel en zone Ubi est justifié et qu'il n'y a donc pas d'« ambiguïté » à lever. Pour la raison ici exposée, la modification évoquée au point 4.2.1 n'a pas lieu d'être.

- Les nouvelles références altimétriques du PPRI seront valables avant-même l'adoption de l'entier document révisé. En effet, comme l'indique la DDTM 44, « Il ne sera pas nécessaire d'attendre l'approbation du PPRI pour appliquer la nouvelle connaissance que nous avons par ces cartes d'aléas. Dès validation de celles-ci, une doctrine reposant sur les nouveaux cadrages législatifs (notamment PGRI et décret PPRI) nous permettra d'appliquer, au besoin, l'article R111-2 du code de l'urbanisme dans l'ADS» (pièce 2). Nous attendions la validation des nouvelles cartes pour engager le projet et déposer le permis de construire.

  
Le Commissaire-Enquêteur

N°12

Consorts Drillhon  
13 Cité Falguière  
75015 Paris  
hd25@free.fr

Le 12 octobre 2022

**ARRIVÉE**  
**12 OCT. 2022**  
**MAIRIE D'OUDON**

Monsieur Francis YGUEL,  
Commissaire-enquêteur  
Mairie d'Oudon  
150, rue d'Anjou - 44521 OUDON

Objet : Enquête publique PLU Oudon - Parcelle AX 1110 – Le Perinails

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Le projet de révision du PLU d'Oudon (secteur Bourg) envisage la suppression de la zone Ubi située dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) et son classement en zone naturelle (Ni).

À l'occasion de l'enquête publique, nous souhaitons vous faire part de notre position concernant la parcelle AX 1110, dont nous sommes propriétaires, et dont nous tenons à conserver la maîtrise et l'intégrité (Pièce 1).

En premier lieu, un éclairage sur les motivations qui ont conduit la municipalité à envisager le passage d'un faible nombre de parcelles de la zone Ubi en zone Ni, et ce sans aucun échange préalable avec les propriétaires, sera le bienvenu. Comme tous citoyens, nous attendons en effet de nos élus qu'ils communiquent, en amont de l'enquête publique, avec les personnes directement concernées par des sujets spécifiques pouvant avoir des conséquences importantes sur leur propriété.

La parcelle en question est située au droit de notre maison du 295 rue de Bretagne. Très attachés à Oudon, dont notre famille est originaire, nous souhaitons réhabiliter et agrandir la construction existant sur ce terrain.

le commissaire-enquêteur

- Au même titre que la parcelle AX 330, dans le cas où le terrain, bien que devenu non inondable, serait soumis à un phénomène centenal, ses accès directs vers l'aval et vers l'amont du coteau (via la rue du Pont-Levis ou la Route de Ferry) le rendraient aisément évacuable à pied ou en voiture de manière autonome (pièce 1).

- La constructibilité permise par le passage en zone Ub est pleinement cohérente avec les orientations actuelles des collectivités, qui souhaitent limiter l'étalement urbain et rapprocher les constructions du centre des bourgs. En la matière, la parcelle est positionnée non loin de la gare et directement accessible depuis la voie publique. Notre projet remplit plus particulièrement les objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale et du PADD du Pays d'Ancenis.

À ces différents titres, nous demandons le maintien du zonage actuel de la parcelle AX 1110.

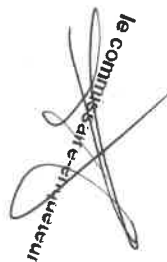
Vous remerciant par avance pour votre écoute attentive, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Commissaire enquêteur, l'expression de notre parfaite considération.

Sabine Drilhon

Hélène Drilhon

Céline Drilhon

Laure Drilhon



Le Commissaire Enquêteur

Copie de ce courrier est adressée :

- à Mr Alain Bourgoïn, Maire d'Oudon
- à Maître Jean-Philippe Châtelain, avocat conseil,



ARRIVÉE

1 2 OCT. 2022

MAIRIE D'OUDON

#### 4.2.1 LE BOURG, EN LIEN AVEC LE RISQUE D'INONDATION

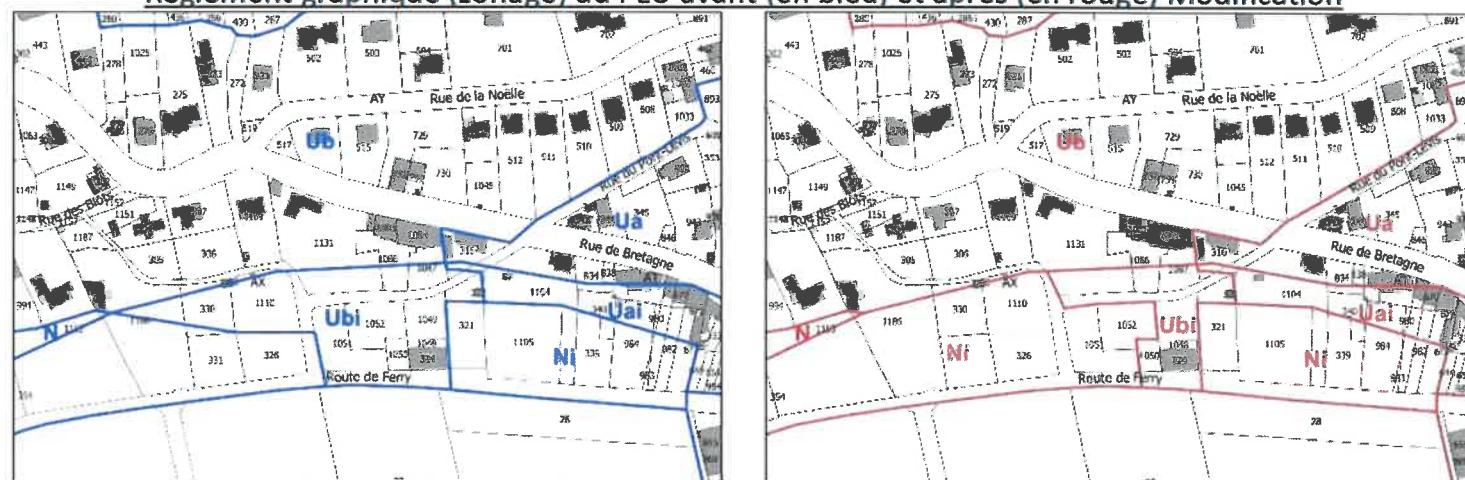
Dans le cadre du renvoi au PPRI, les zones concernées au PLU ont été affectées d'un indice « i ». De manière spécifique, sur la frange sud-ouest du bourg, certaines parcelles ont été classées en Ubi, alors même qu'elles ne présentent pas de construction.

L'absence de toute construction sur ces parcelles, cumulée aux règles du PPRI, empêche toute nouvelle construction (pour mémoire, le PPRI peut par exemple autoriser l'extension d'une habitation existante selon certaines règles, mais interdit clairement toute nouvelle construction dans les zones les plus sensibles). Même si elle est juridiquement fondée (application du PPRI sur l'enveloppe urbaine), cette situation est génératrice d'ambiguïté pour les particuliers concernés, qui pensent disposer d'un terrain constructible (du fait d'un zonage Ub) alors que l'indice « i » renvoie au PPRI et à ses règles complémentaires au PLU.

Ceci est renforcé par le fait que l'accès à ces parcelles n'est pas possible par le nord (voirie trop étroite), et devrait donc se faire par le sud, c'est-à-dire en zone inondable ; or, les dispositions du PPRI ne le permettraient pas.

Afin de lever toute ambiguïté, l'objectif est de ne pas maintenir en zone U des parcelles non construites qui ne pourront de toute façon pas l'être au regard du risque d'inondation. Par conséquent, il s'agit de reclasser ces parcelles en zone naturelle inondable Ni.

Règlement graphique (zonage) du PLU avant (en bleu) et après (en rouge) Modification

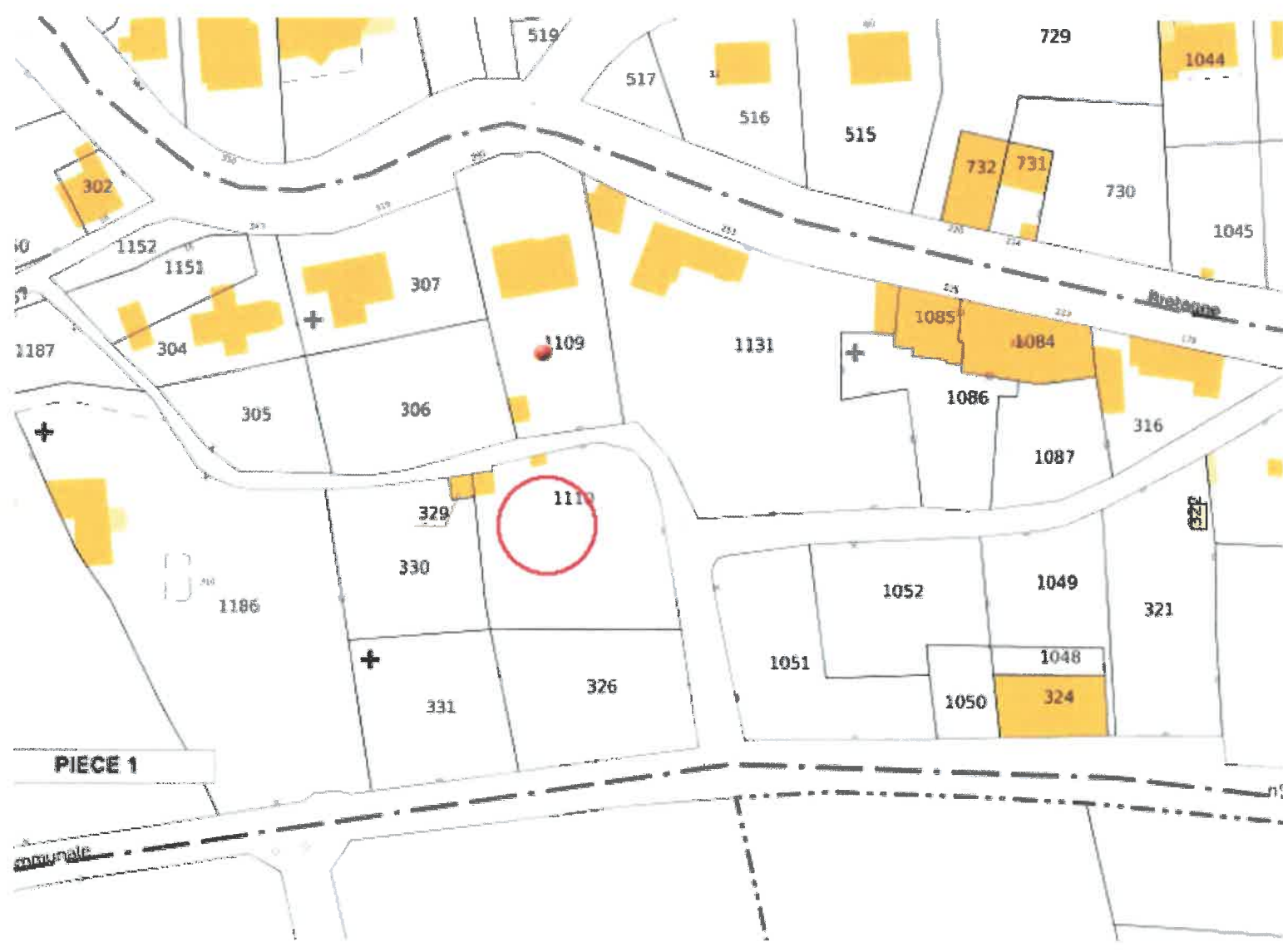


le  
commis-  
sair-  
s-en-  
quêteur





ARRIVÉE  
1 2 OCT. 2022  
MAIRIE D'LOUDON



le Commissaire  
de l'Etat



étude impactent donc légèrement moins les terres en bord de Loire (nonobstant une meilleure topographie et de meilleurs modèles numériques qui relativisent ce propos sur certains secteurs) Les résultats qui ont été partagés avec les collectivités montrent que la parcelle AX 330 est moins impactée (par rapport aux résultats 2001) par un phénomène d'inondation par débordement de cours d'eau pour une référence centennale (PPRI) ; que ce soit sur une modélisation actuelle (si une crue survenait très prochainement) ou sur modélisation intégrant le changement climatique à 100 ans. Ce qui n'est en revanche pas le cas de la parcelle AX 331 complètement immergée. Votre parcelle Ax 330, devrait donc en grande partie sortir du champ réglementaire du futur PPRI.

Enfin, et au regard des écrits supra, je vous confirme que, globalement, la ligne d'eau "état actuel" sera inférieure de quelques dizaines de centimètres par rapport à la ligne d'eau PPRI 2001.

Cordialement,

**Matthieu RIOU**

Responsable du bureau Prévention des Risques naturels et technologiques

10 boulevard Gaston Serpette BP 53606 - 44 036 Nantes Cedex 01

Tel: 02 40 67 24 55

[www.loire-atlantique.gouv.fr](http://www.loire-atlantique.gouv.fr)

Direction  
départementale  
des territoires et de la mer

VU  
le commissaire enquêteur

**Re: [INTERNET] RE: RE: Suivi avancée modification PLU Loire Amont**

RIOU Matthieu (Chef d'unité) - DDTM 44/STR/PR <matthieu.riou@loire-atlantique.gouv.fr>

Ven 09/09/2022 18:33

À :

PIECE 2

**ARRIVÉE**

12 OCT. 2022

MAIRIE D'OUDON

- marychap <marychap@live.fr>

Cc :

- Julien <juliengoiset@live.fr>;
- FOSSEY Virginie - DDTM 44/STR/PR <virginie.fossey@loire-atlantique.gouv.fr>

Bonjour madame,

Comme évoqué par téléphone ce jour, voici quelques éléments de réponse à votre demande infra :

1 - en ce qui concerne le planning d'élaboration/révision du PPRI, la première grande partie correspondant à l'étude hydraulique touche à sa fin. L'objectif est de valider les aléas fin d'année en association avec les collectivités et les partenaires techniques. Ces résultats ont donc été présentés et commentés à l'ensemble des collectivités ce premier semestre 2022. A noter que des présentations de ces cartes aux habitants sont prévus en amont de la validation de fin d'année. La deuxième partie consiste à élaborer le document réglementaire "PPRI" : Enjeux, zonage, règlement. Documents qui seront également partagés avec les collectivités, les partenaires mais aussi lors de la concertation avec le monde agricole, associatif,... Viendront fin d'année des réunions publiques de présentation, une enquête publique et ,enfin, une approbation 1er semestre 2024.

Il ne sera pas nécessaire d'attendre l'approbation du PPRI pour appliquer la nouvelle connaissance que nous avons par ces cartes d'aléas. Dès validation de celles-ci, une doctrine reposant sur les nouveaux cadres législatifs (notamment PGRI et décret PPRI) nous permettra d'appliquer, au besoin, l'article R111-2 du code de l'urbanisme dans l'ADS.

2 - la politique de prévention des risques en France vise à protéger les populations, limiter l'atteinte aux biens et permettre une résilience des territoires (logements, activités, services, transports, énergie...). Je vous renvoie à la stratégie nationale de gestion du risque d'inondation (SNGRI) et à une de ses déclinaisons qu'est le PGRI Loire-Bretagne 2022-2027

Quand bien même une parcelle n'est pas inondable, sa propension à devenir un îlot en cas d'inondation réduit sa potentielle constructibilité. De fait, un logement rendu inaccessible par un phénomène d'inondation doit être considéré comme un bien soumis à un risque.

En l'espèce, votre parcelle cadastrée AX 330 sur la commune d'Oudon reste accessible et donc évacuable de manière autonome en cas de crise.

Cette même parcelle est actuellement fortement impactée par le PPRI en vigueur puisqu'inscrite en majorité dans la zone CEC1 (Champ d'expansion des crues - cf PPRI 2001).

L'affaissement du lit de la Loire a eu un impact important sur les niveaux de crues en partie aval. De fait, l'évènement de référence de 1910 qui a servi pour l'élaboration du PPRI 2001 constitue une référence bien supérieure à celle attendue dans un PPRI (occurrence 1000 ans pour une méthodologie basée sur une occurrence 100ans - 1 chance sur 100 d'arriver chaque année). C'est désormais la crue de 1982 qui fait office de référence centennale et les résultats de notre

le commissaire enquêteur

**FW: Re: [INTERNET] TR: Demande révision limite PPRI Loire Amont sur la commune d'OUDON**

mary chapeau &lt;marychap@live.fr&gt;

Mer 19/05/2021 18:48

À : juliengoiset@live.fr &lt;juliengoiset@live.fr&gt;

PIECE 3

ARRIVÉE

12 OCT. 2022

MAIRIE D'OUDON

Envoyé depuis mon appareil Galaxy

----- Message d'origine -----

De : MIGLIORINI Patrick - DDTM 44/STR/PR &lt;patrick.migliorini@loire-atlantique.gouv.fr&gt;

Date : 19/05/2021 18:01 (GMT+01:00)

À : marychap &lt;marychap@live.fr&gt;

Cc : "RIOU Matthieu (Chef d'unité) - DDTM 44/STR/PR" &lt;matthieu.riou@loire-atlantique.gouv.fr&gt;

Objet : Re: [INTERNET] TR: Demande révision limite PPRI Loire Amont sur la commune d'OUDON

Bonjour Madame Chapeau,

Je vous confirme que le levé topographique que vous avez bien voulu nous transmettre a vocation à préciser à l'échelle parcellaire la limite de la zone inondable opérée par le PPRI en vigueur de la Loire en amont de Nantes.

Dans la mesure où la cote des plus hautes eaux connues (PHEC) - lesquelles constituent le fondement hydraulique du PPRI en vigueur - de la Loire au droit de ce secteur est de 11,20 mètres NGF/IGN69, tous les points de votre parcelle dont l'altimétrie est supérieure à cette cote sont désormais considérés comme étant exclus du périmètre du PPRI. Les contraintes de celui-ci ne s'appliquent donc pas à la partie de votre unité foncière située au-dessus de la cote précitée et ce quelle que soit la nature du projet que vous souhaitez y édifier.

Par ailleurs, s'agissant de la révision de ce PPRI dont les modélisations hydrauliques destinées à déterminer son aléa de référence sont actuellement en cours, je vous informe que l'état d'avancement de celles-ci permet d'affirmer d'ores et déjà que la partie de votre propriété dont l'altimétrie est supérieure à la cote de 11,20 mètres NGF/IGN69 ne sera pas incluse dans le périmètre du PPRI révisé.

Bien cordialement,

Patrick MIGLIORINI

Tél : 02 40 67 24 61 et 02 40 46 56 82

DDTM  
le commissaire-enquêteur



# **ANNEXE OBSERVATION N°13**

**Madame NEDELLEC Cécile**





**Urbanisme Mairie Oudon**

---

**De:** Guyader Cecile <cessgugu@yahoo.com>  
**Envoyé:** jeudi 13 octobre 2022 21:34  
**À:** Enquete Publique  
**Objet:** Ecuries FBK

**ARRIVÉE**  
13 OCT. 2022  
MAIRIE D'OUDON

Bonjour,

Je suis Mme Cécile Nedellec. Je m'adresse à vous concernant la révision du PLU et plus particulièrement au sujet des écuries FBK.

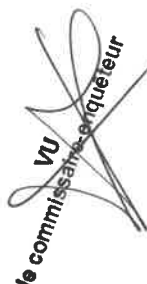
Nous abordons avec enthousiasme cette possibilité d'agrandir la structure d'accueil des chevaux et poneys en boxes.

En effet, nous y avons mis la jument de notre fille en pension car ce club propose des valeurs qui nous touchent. Situé sur la commune d'Oudon que nous affectionnons particulièrement, il permet aux enfants d'être en extérieur, au contact des animaux, dans ce club où la nature est respectée. C'est ce côté "pleine-nature" que nous souhaitons continuer à apprécier aux écuries, tout en garantissant cependant un bon accueil des chevaux dans des boxes dédiés. Quelques mètres carrés supplémentaires permettraient de rajouter quelques boxes afin de mettre aux sec davantage de chevaux l'hiver.

Nos animaux y seraient ainsi plus à leur aise, et les enfants pourraient continuer à profiter de ce lieu qui véhicule des valeurs de simplicité et de respect de la nature.

Cordialement,

Mme Nedellec.

  
VU  
le commissaire enquêteur



**ANNEXES OBSERVATION N°15**

**Monsieur MERCERON Daniel**

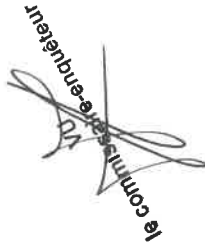


## Urbanisme Mairie Oudon

---

**De:** Daniel MERCERON <merceron.daniel@orange.fr>  
**Envoyé:** dimanche 16 octobre 2022 17:50  
**À:** Enquete Publique  
**Objet:** Enquête publique modification N°1 du PLU OAP Cote Saint Aubin.  
**Pièces jointes:** IMG\_20221014\_0001.pdf  
  
**Catégories:** A imprimer

Merceron Daniel  
302 Rue du Coteau Clergeau  
44521 OUDON.  
  
commissaire enquêteur



le commissaire enquêteur

ARRIVÉE  
16 OCT. 2022  
MAIRIE D'OUDON

A Mr Francis YGUEL

Bonjour.

Suite à mon passage à la mairie pour l'enquête publique N°1 du PLU et après recommandations de votre part, je vous expose par écrit les questions qui me semble importantes.

L'OAP cote saint Aubin prévoit de nombreux logements avec accès rue du coteau Clergeau.

Mes questions :

L'accès au lotissement pour le camion des ordures ménagères sera-t-il possible pour récupérer les poubelles et les sacs jaunes ?

L'accès des véhicules de secours (pompiers-ambulances etc...)?

L'évacuation des eaux usées : quel moyen ?

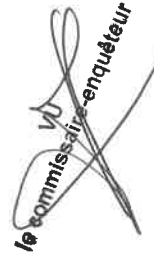
L'évacuation des eaux de pluies : quel moyen ?

Ce secteur est déjà une difficulté pour l'accès aux poubelles pour la partie basse de la rue du coteau Clergeau ?

Aucune précision apparaît sur cette OAP pour une urbanisation future d'un lotissement.  
(Zone 2AU ) ??

Salutations.

PS : je vous joins L'Annexe N°5 Services publics de collecte de déchets.

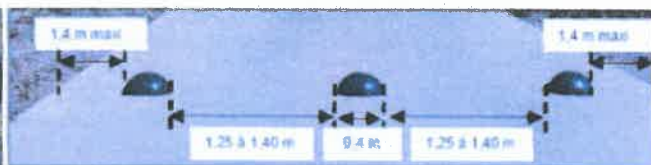
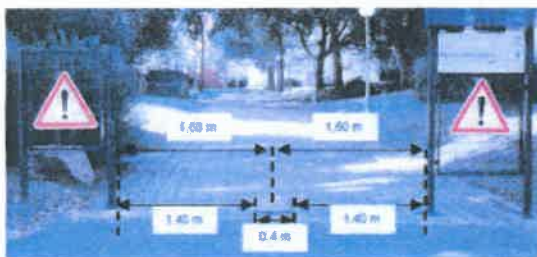
  
le commissaire-enquêteur

## CHAPITRE 14. ANNEXE 5 : CARACTERISTIQUES DES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DECHETS

Le schéma de collecte privilégiera la continuité de circuit du véhicule avec des voies débouchant systématiquement, les impasses avec aires de retournement étant l'exception. La commune devra garantir l'absence de stationnement sur les placettes et aires de retournement.

Pour la collecte des déchets, il sera privilégié dans l'ordre suivant :

- 1) **la voie de bouclage** : les voies à sens unique ou piétonnières qui sont généralement plus étroite en ligne droite (3.2 à 3.5 ml) doivent s'élargir à chaque virage pour atteindre une largeur de voirie disponible de 5 ml, et ce 10 ml avant et après le virage. Pour les voies piétonnières, étudier la mise en place de systèmes de filtrage de véhicules cf. exemple ci-dessous pour réserver les voies aux services (secours incendie, propreté...)



Ci-dessus : dispositif filtrant sur une voirie de largeur 5 m et plus

Ci-contre : dispositif filtrant sur une voirie de largeur 3,2 m

- 2) **une aire de présentation pour le regroupement des contenants** (suffisamment dimensionnée pour accueillir jusqu'à 20 bacs et les sacs jaunes d'emballages ménagers recyclables) présentant comme distance vis-à-vis des habitations :

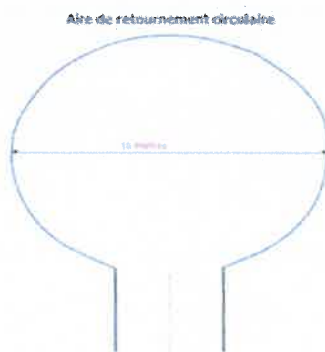
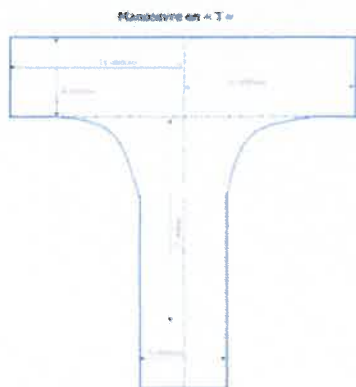
- soit une distance confortable jusqu'à 30 mètres
- soit une distance optimale jusqu'à 50-60 mètres
- soit une distance maximale jusqu'à 100 mètres (déconseillée)

Distance confortable jusqu'à 30 mètres

Distance optimale jusqu'à 50-60 mètres

Distance maximale jusqu'à 100 mètres (déconseillée)

- 3) **Une palette de retournement** présentant les caractéristiques suivantes :



le commissaire-enquêteur





**ANNEXE OBSERVATION N°16**  
**Madame AUBERTIN Frédérique**



Auvergne n°16

## Urbanisme Mairie Oudon

---

**De:** Frederique Aubertin <aube.frederique@gmail.com>  
**Envoyé:** lundi 17 octobre 2022 18:59  
**À:** Enquete Publique  
**Objet:** Avis Modification PLU coteau Clergeau

ARRIVÉE

17 OCT. 2022

MAIRIE D'OUDON

Bonjour,

Je suis contre la modification du PLU Rue du coteau Clergeau telle qu'elle est présentée. En effet, il ne semble pas adapté, car 8 à 12 lots paraissent particulièrement excessifs sur ce site, et posent plusieurs questions :

Quel impact d'une part sur la zone Natura 2000 toute proche lié au dénivellement du terrain? Par exemple, les ruissellements des eaux pluviales ont-ils été pris en compte, les nuisances liées à l'urbanisme( bitume et autres voiries, augmentation des voitures...)

Je m'interroge sur la prise en compte de la nature et des haies, primordiales aux maintien de la diversité de la faune et de la flore.

La densification de l'habitat prenant sur un espace si proche d'une nature préservée paraît déplacé, et fait s'interroger sur l'impact et la perturbation des travaux qui seraient nécessaires.

Mais aussi, d'autre part, quel impact auprès des riverains sur cette densification? Oudon est une commune qui, jusqu'à présent, reste agréable du fait de la préservation de la tranquillité lié à un cadre de vie raisonné.

La densification de ces zones risquent d'apporter plus de nuisances par une fréquentation accrue Rue du coteau Clergeau et également Rue de la Côte Saint Aubin, déjà très fréquentée. Ceci impliquerait, un cadre de vie bien différent pour les riverains Rue du Cloteau Clergeau...

Merci pour votre attention concernant cet avis.

Veillez recevoir, mes salutations respectueuses.

Frédérique Aubertin

  
le commissaire enquêteur



# **ANNEXE OBSERVATION N°18**

**Monsieur LE BRAS Gilles**



n°18

## Urbanisme Mairie Oudon

---

**De:** Gilles Le Bras <gilles-le-bras@wanadoo.fr>  
**Envoyé:** mardi 18 octobre 2022 14:21  
**À:** Enquete Publique  
**Objet:** Modification PLU côte saint aubin et rue du coteau clergeau

Je suis contre ce projet de modification du PLU

le conseil  
mairie  
enquêteur





## **ANNEXES OBSERVATION N°21**

**Monsieur et Madame SORIN Christian et Catherine**



n°21

## Urbanisme Mairie Oudon

---

**De:** Christian SORIN <christian.sorin@orange.fr>  
**Envoyé:** mardi 18 octobre 2022 17:39  
**À:** Enquete Publique  
**Objet:** Enquête publique PLU Oudon Zone 2AU  
**Pièces jointes:** 2022-10-18\_Courrier-PLU.pdf

**ARRIVÉE**  
**18 OCT. 2022**  
**MAIRIE D'OUDON**

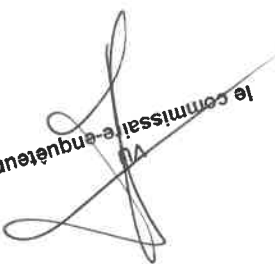
Monsieur Yguel,

Veillez trouver en pièce jointe, un courrier dans lequel nous faisons part de nos réserves quant au projet de zonage 2AU indiqué sur le document P6.1\_Zonage\_Ouest.pdf.

Vous remerciant de votre attention,

Cordialement

Christian SORIN  
137. rue du Coteau Clergeau  
44521 OUDON

  
le commissaire-enquêteur



n°21

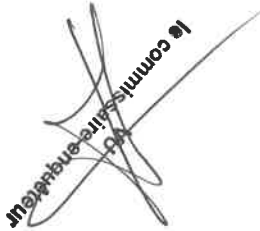
Catherine et Christian SORIN  
137, rue du Coteau Clergeau  
44521 OUDON

ARRIVÉE  
18 OCT. 2022

Oudon, le 18 octobre 2022

MAIRIE D'OUDON

Objet : Modification du PLU Zone Ouest



À l'attention de M. Francis YGUEL  
Commissaire enquêteur,  
Mairie d'Oudon  
150, rue d'Anjou  
44521 OUDON

Monsieur,

Par la présente, nous souhaitons vous faire part de notre sentiment à propos du projet consistant à rendre constructible un terrain situé entre le Coteau Clergeau et la Côte Saint Aubin (cf. doc. P6.1\_Zonage\_Ouest.pdf) et d'y faire construire entre huit et douze lots.

Il semble bien que tous les problèmes qu'engendreraient ces constructions n'aient pas été sérieusement envisagés et pris en compte. En effet :

- ce terrain présente un dénivellement important vers les habitations déjà existantes d'où un risque de ruissellement d'eaux pluviales qui peut causer de gros dommages ;
- le seul accès à ce lotissement sera la rue du Coteau Clergeau ; cela occasionnera un surcroît de la circulation qui risque de devenir insupportable dans une voie qui n'est pas conçue pour un tel trafic : nuisances sonores, dangerosité accrue pour les riverains, leurs enfants et petits-enfants. Il serait nécessaire d'ouvrir un accès dans la Côte Saint-Aubin pour fluidifier ce trafic
- les engins de chantier, pelleteuses, camions et autres ne manqueront pas d'endommager et de dégrader cet accès.
- en quittant Nantes pour nous installer dans la commune d'Oudon, voici trente-sept ans, nous avons choisi ce quartier pour son calme et sa tranquillité, comme d'ailleurs tous les autres riverains. Cette densification des habitations sur cette parcelle enclavée ne peut apporter que des désagréments et n'est ni adaptée à notre cadre de vie, ni souhaitable, ni souhaitée.

Oudon est une commune en plein essor et sa population s'est beaucoup accrue en quelques années. Cela dit, pour la tranquillité de ses habitants et pour des raisons écologiques évidentes, il nous paraît déraisonnable de bétonner et construire à tout-va surtout dans cette zone aussi enclavée.

Vous remerciant par avance de bien prendre en compte ces remarques,

Avec nos sincères salutations,

Christian Sorin  
Catherine Sorin.

Copie de ce courrier envoyée à M. le Maire.



# **ANNEXE OBSERVATION N°22**

**Monsieur CADOT Stéphane**





N°22

Cadot Stephane  
110 rue du coteau clergeau  
44521 OUDON

**ARRIVÉE**  
20 OCT. 2022  
MAIRIE D'OUDON

Oudon, le 19 Octobre 2022

Enquête publique : Modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune d'Oudon  
OAP Côte Saint-Aubin

Monsieur,

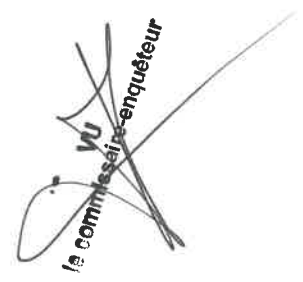
Dans le cadre de l'enquête , je tiens à attirer votre attention sur le projet.

Je ne comprends pas que l'on revienne sur une décision de la commission de révision du PLU qui avait déclarée cette zone non constructible vu les différents problèmes qui se posaient :

- Terrain enclavé difficile d'accès
- Limitrophe d'une zone NATURA 2000
- Densification des maisons
- Tout à l'égout difficilement raccordable avec pompe de relevage et tranchée jusqu'au 110 de la rue du coteau clergeau
- Problème d'évacuation des eaux pluviales, les pentes vont sur la propriété de Mr BIDET
- Problème d'évacuation des poubelles( lieux existant déjà alimentés par toutes les habitations du bas de la rue ). Il serait entreposer une 20 de poubelles et les sacs jaunes (odeurs en été plus importantes).

Merci de prendre en compte mes remarques.

Veuillez agréer Monsieur, l'expression de ma considération.



la commission-enquêteur



# **ANNEXE OBSERVATION N°23**

**Madame BOUHYER**



## Urbanisme Mairie Oudon

**De:** abouhyer@laposte.net  
**Envoyé:** jeudi 20 octobre 2022 11:11  
**À:** Enquete Publique  
**Cc:** Urbanisme Mairie Oudon  
**Objet:** REMARQUES sur la Modification n°1 du PLAN LOCAL D'URBANISME

ARRIVÉE

20 OCT. 2022

MAIRIE D'OUDON

Bonjour,

Tout d'abord, vous trouverez en-dessous de ce mail mon mail du 28 octobre 2021 dans lequel je faisais mes observations au sujet de la modification n°1 du PLAN LOCAL D'URBANISME sur la partie "Côte Saint-Aubin". Il ne semble pas qu'elles aient fait l'objet d'un quelconque retour, ni d'une prise en considération malgré les 11 thématiques de l'Evaluation environnementale et particulièrement celle concernant le "Bruit/calme".

Même si les règles sont d'augmenter drastiquement le nombre d'habitants par hectare, il y a lieu aussi de prendre en considération les conditions de vie des habitants sur place.

Comme mentionné en 2021, mon terrain est mitoyen de ce chemin privatif où le nombre de voitures en circulation risque d'être très conséquent (si on compte deux voitures par foyer étant donné qu'il n'y a pas de transport public) en raison de la construction d'un lotissement dans une zone d'habitation calme et ce sur une voie d'accès qui n'est pas adaptée à un tel passage. En effet, ce chemin d'accès arrive sur la rue du Coteau Clergeau qui est une voie sans issue. Une configuration qui est bien différente de celle du lotissement des Fontanies qui débouche sur une route départementale.

Il ne s'agit pas juste de créer un lotissement, ce qui peut-être intéressant pour la commune d'Oudon, mais de littéralement rendre constructible un terrain encastré entre une zone naturelle, une zone protégée car dans le périmètre de la Tour d'Oudon et une haie qui doit être préservée. La situation serait peut-être différente si un accès de sortie existait directement dans la Côte Saint Aubin, ce qui est le cas des vendeurs du terrain qui ont fait une division dans leur seul intérêt et ont également sollicité en complément une bande de terrain supplémentaire pour protéger leur piscine et leur propre calme, en renvoyant toutes les nuisances à l'opposé.

La mise en constructibilité du terrain aurait pu être assortie de conditions pour une meilleure conformité à l'environnement, soit une sortie sur la Côte, soit une discussion avec les propriétaires du terrain avec le Moulin pour permettre éventuellement une sortie et donc une meilleure fluidité du trafic.

Pour rappel, une grande partie de la rue du Coteau Clergeau n'est pas desservie par le tout à l'égout ce qui va engendrer d'énormes travaux pour ce terrain en plus de ceux d'électricité, d'arrivée d'eau ... Dans quelle mesure les constructions environnantes existantes seraient préservées de dommages collatéraux puisque ce terrain est enclavé ? Une étude permet-elle aujourd'hui de mesurer la problématique liée au ruissellement des eaux pluviales sur les habitations en contre-bas ?

Enfin le positionnement de l'endroit de collecte n'est absolument pas adapté pour plusieurs raisons:

- La première est que ce qui était admissible aujourd'hui pour quelques maisons, ne le sera pas demain en raison du doublement d'habitations, d'où plus d'odeurs, de poubelles déchetées par des chiens. Si le savoir-vivre n'est pas au rendez-vous, cela risque de devenir rapidement une déchetterie.

- La seconde est que la partie basse du Coteau Clergeau est en forte pente et une partie des habitants sont là depuis plus de quarante ans. Leur moyenne d'âge ne permet plus de monter le container ou avec grande difficulté, sachant que même les aides à domicile refuse de le monter. Cette situation n'est pas tenable.

Si le nouveau lotissement devait se faire, il y aurait alors lieu de moderniser la collecte des poubelles comme au lotissement des Fontanies, c'est-à-dire de créer une zone avec des cuves dans le sol, ce qui serait plus propre et facile d'accès.

Ce projet pourrait englober la rue du Coteau Clergeau ainsi que la partie haute de la Côte Saint Aubin avec un positionnement où se trouvent aujourd'hui les bacs Papier et Verre (croisement de la rue de la Côte Saint Aubin et de la rue de Bretagne).

J'attends un retour argumenté et un échange constructif pour le bien de tout à chacun.

Dans l'attente de vous lire  
Cordialement, Mme Bouhyer

----- mail transféré -----

Envoyé: jeudi 28 Octobre 2021 10:24

De : "Urbanisme Mairie Oudon"

A : "abouhyer@laposte.net"

Objet : RE: REMARQUES sur la Modification n°1 du PLAN LOCAL D'URBANISME

Bonjour,

Votre mail est inscrit au registre de la concertation.

Cordialement,



Caroline HAUREIX  
Service Urbanisme  
[urbanisme@oudon.fr](mailto:urbanisme@oudon.fr)  
Tél. 02.40.83.60.17

**De :** abouhyer@laposte.net <abouhyer@laposte.net>  
**Envoyé :** mercredi 27 octobre 2021 22:03  
**À :** Urbanisme Mairie Oudon <urbanisme@oudon.fr>  
**Objet :** REMARQUES sur la Modification n°1 du PLAN LOCAL D'URBANISME

Bonjour,

Au sujet de la modification n°1 du PLAN LOCAL D'URBANISME envisagée, je m'interroge sur la partie "Côte Saint-Aubin (site B) : ajustement du périmètre".

Il est mentionné qu'il s'agit de "Réduire le périmètre de l'OAP sur sa frange sud, sans diminuer le nombre de logements à construire (7 logements minimum) : il s'agit de laisser davantage d'espace au niveau des fonds de jardin situés au sud du périmètre de l'OAP."

En prenant en considération les 11 thématiques de l'Evaluation environnementale et particulièrement celle concernant le "Bruit/calme", je souhaite savoir comment cette thématique sera préservée avec au moins 7 logements construits voire plus malgré la réduction de surface envisagée dans le projet en cours, dans une parcelle enclavée reliant la rue du Coteau Clergeau par un simple petit chemin avec droit de passage et non directement la côte Saint d'Aubin.

Mon terrain est mitoyen de ce chemin où le nombre de voitures en circulation risque d'être très conséquent dans une zone d'habitation calme, sur une voie d'accès qui ne semble pas adaptée à un tel passage.

Vous remerciant pour la prise en considération de ma demande

Mme Bouhyer

**ANNEXE OBSERVATION N°24**

**Monsieur et Madame DENIS François**





n=24

## Urbanisme Mairie Oudon

---

**De:** Marie Jeanne DENIS <marie-jeanne.denis@wanadoo.fr>  
**Envoyé:** jeudi 20 octobre 2022 22:47  
**À:** Enquete Publique  
**Objet:** Enquête publique PLU ONDON - Parcelle ZR 201 Le Cadoreau

Monsieur Le commissaire Enquêteur,

Suite à notre entretien du samedi 1er octobre lors de votre permanence concernant la procédure de modification de PLU à la mairie d'Oudon, nous revenons vers vous pour vous exposer notre demande.

Cette demande concerne l'augmentation des emprises au sol de l'unité foncière, l'augmentation des possibilités surfaces d'emprise au sol d'extension, augmentation des surfaces d'emprise au sol des annexes.

Référence article 3-1.1 emprise au sol zone A tout secteur.

Modification du cumul de l'emprise au sol des extensions et annexes.

Augmentation entre l'annexe et l'habitat.

Impossibilité de projet supérieur à 60m2.

Révision de la limite constructible, Référence ancien PLU alignement sur parcelle ZR 122.

Vous remerciant par avance de bien prendre en compte notre demande.

Veuillez agréer, Monsieur Le commissaire enquêteur, l'expression de nos salutations distinguées.

M. et Mme DENIS François  
90 Le Cadoreau  
44521 OUDON

**ARRIVÉE**  
**20 OCT. 2022**  
**MAIRIE D'OUDON**

Envoyé depuis l'application Mail Orange



le commissaire-enquêteur



**ANNEXES OBSERVATION N°25**

**Madame BOUTTEFROY France**

**Association FBK Oudon Equitation**



1025

## Urbanisme Mairie Oudon

---

**De:** Association FBK Oudon Equitation <asso.fbkoe@gmail.com>  
**Envoyé:** jeudi 20 octobre 2022 23:58  
**À:** Enquete Publique  
**Objet:** CENTRE EQUESTRE  
**Pièces jointes:** courrier PLU.odt

Bonjour, veuillez trouver ci-joint le dossier concernant le centre équestre et le nouveau PLU.

Une copie papier sera déposée dans la matinée en Mairie.

Cordialement

BOUTTEFROY France

et L'Association FBK Oudon Equitation

ARRIVÉE  
20 OCT. 2022  
MAIRIE D'OUDON

le commissaire enquêteur  
VI





ARRIVÉE

20 OCT. 2022

MAIRIE D'OUDON

SOMMAIRE:

1. Situation initiale au début du club
2. Projets bâtiments
3. Fonctionnement du club (stagiaires/ accueil des écoles)
4. Entretien des espaces verts
5. Exploitation du manège
6. Attractivité du club pour la commune d'Oudon
7. Annexes / photos

le commissaire enquêteur

1. Situation initiale du club

Lorsque Mme Bouttefroy a pris en main la gérance du club en 2013, les bâtiments qui lui ont été proposés par la mairie d'Oudon comprenaient une petite carrière en extérieur, quelques boxes en bois, un local en bois comprenant un atelier, une sellerie, et un chalet en bois.

Il était convenu que Mme Bouttefroy louerait ces infrastructures à la mairie, elle a donc pris possession des locaux en sachant que, hormis le chalet en bois, les autres bâtiments n'étaient pas sur les plans cadastraux, l'ancien locataire n'a pas eu pour instruction de les démonter avant son départ.

Les années passant, elle a procédé à des aménagements et à l'entretien de ces bâtiments, dans la mesure de ses moyens et dans le respect des normes environnementales qui lui ont été indiquées.

Mme BOUTTEFROY n'a rien changé concernant les bâtiments existants, elle n'a fait que les exploiter, comme convenu avec la Mairie.

2. Projets bâtiments

Les bâtiments actuels sont utilisés par Mme Bouttefroy et par l'association afin de proposer une infrastructure d'accueil aux enfants et aux adultes qui fréquentent le club. Même si ces derniers demeurent très simples, ils répondent à peu près correctement aux attentes des pratiquants.

Le manège construit par la mairie d'Oudon est un outil essentiel à la pratique des cavaliers du club.

Cependant des besoins très importants persistent en ce qui concerne l'hébergement des chevaux. Mme BOUTTEFROY a investi une somme considérable dans un barn contenant 10 boxes, afin que les chevaux soient à l'abri l'hiver et que certains chevaux blessés ou malades puissent rentrer sur de la paille propre et sèche.

Ce barn a été autorisé par la Mairie car il est complètement démontable, son toit est bâché et non en dur. Il est en bois et ne dénature absolument pas l'environnement. Malheureusement, ce barn se détériore, car il est simplement posé au sol, sans dalle. Les sols travaillent, ce qui a tendance à faire bouger cette structure. Le bois se dilate et nous rencontrons des problèmes de fermeture des portes. Pour garantir la pérennité de ce barn, il

faudrait qu'il soit posé sur une dalle béton. Cette dalle ne sera en aucun cas nuisible aux espèces animales ou végétales car sur ce sol déjà gravillonné, il n'y a aucun arbre, ni haie, ni animaux vivants. (voir photos en annexes)

Nous précisons que ce bâtiment permet aussi aux cavaliers l'hiver de s'abriter pour préparer les chevaux et effectuer leur pansage, il ne dépasse pas les arbres qui l'entourent, il ne bouche aucune vue alentour et ses matériaux respectent le cahier des charges établi.

Pouvoir le poser sur une dalle, en y ajoutant quelques boxes, permettrait de finaliser les besoins du club et de garantir un traitement plus respectueux des animaux. Cela aurait aussi l'avantage d'avoir des prairies qui se « reposent », les chevaux seraient 12 heures au pré et 12 heures environ au boxe, soit la moitié du temps, ce qui permettrait aux prairies d'être moins piétinées, particulièrement l'hiver où celles-ci se dégradent rapidement.

Ce club a commencé avec une cinquantaine d'adhérents, aujourd'hui, il en compte environ 150, il est normal que les bâtiments évoluent en conséquence, ainsi que la cavalerie.

Nous avons bien pris note que la Mairie demande 500 mètres carrés et nous vous garantissons que nous n'irons pas au-delà, car il est évident que les chevaux ont besoin d'herbe et de prairies, le club doit garder ses paddocks pour leur bien-être. Il n'est pas envisageable d'étaler d'autres constructions, mais seulement d'officialiser les bâtiments existants. Il ne s'agit pas de tout « bétonner », mais seulement d'avoir des bâtiments existants propres et faciles d'entretien. Il est difficile de curer un boxe de paille lorsque celle-ci est posée sur un sol boueux.

Aucun autre besoin ne sera exprimé au-delà de ces 500 m<sup>2</sup> car c'est aujourd'hui le seul et dernier équipement qui manque aux écuries.

### 3. Accueil des stagiaires, des écoles

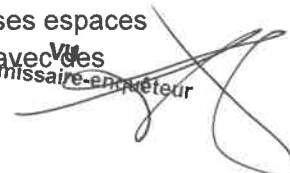
Les Ecuries FBK ont aussi vocation à former des jeunes. Plusieurs stagiaires travaillent au club et préparent leur formation diplômante auprès des adhérents du club. Pour fonctionner correctement et être en règle avec les pré-requis de la Fédération Française d'Équitation, un hébergement plus respectueux des animaux est demandé. Ce n'est qu'à cette condition que Mme Bouttefroy pourra continuer à accueillir des jeunes et à les aider à finaliser leur formation professionnelle.

### 4. Entretien des espaces verts

L'activité équestre crée un lien puissant entre les zones rurales et les zones urbaines. En effet, les établissements équestres permettent notamment à une population « urbaine » de redécouvrir et d'entretenir un contact privilégié avec la nature. A l'instar du respect du cheval, le respect de l'environnement fait partie des enseignements des écuries FBK.

Le centre équestre a donc à cœur d'avoir une gestion écologique de ses espaces verts. Il pratique l'éco-pâturage, non seulement avec les poneys, mais aussi avec des

Le commissaire-enquêteur





le commissaire enquêteur

ARRIVÉE  
20 OCT. 2022

chèvres.

Aucun produit phytosanitaire n'est utilisé, ni pesticides ni herbicides. Les orties au sein des aires d'accueil du public sont arrachées à la main. Les haies autour des pâtures et du centre équestre sont préservées au maximum, et subissent une à deux tailles par an à l'aide d'outils manuels.

La diversité de la flore est préservée depuis l'implantation des Ecuries FBK. D'ailleurs une faune importante est présente sur le site. De nombreuses variétés d'oiseaux sont observées, trouvant refuge et alimentation dans les haies, les arbres et les prairies qui bordent le centre équestre. Le centre essaie aussi d'avoir une gestion économe de l'eau, en incitant les chevaux à boire l'eau des sources à disposition des paddocks, et en récupérant l'eau de pluie.

L'équitation est le seul sport à se pratiquer avec un animal. Afin d'assurer le bien être de ce dernier, les écuries FBK se doivent de respecter l'environnement dans lequel les équidés grandissent et évoluent au quotidien.

Permettre au centre équestre de disposer de 500 m<sup>2</sup> de bâti, c'est pérenniser les boxes déjà en place et permettre de projeter d'en construire une dizaine de plus, sans modifier les haies ou abattre aucun arbre. Les chevaux seraient donc tous en boxe la moitié du temps (la nuit), 6 mois de l'année. Cela leur apporterait plus de confort, le contact prolongé avec la boue pouvant être nocif pour la santé de leurs membres.

#### 5. Exploitation du manège

Le manège couvert est un très bel outil et Mme Bouttefroy l'exploite à plein temps. Dans cette zone classée humide, aucune autre écurie ne pourrait s'implanter. Cependant, si le club ne peut garantir un bon hébergement des animaux, sa survie pourrait être menacée. Qu'advierait-il alors du manège? Cet outil coûteux n'aurait plus d'utilité et représenterait un beau gâchis pour la commune et le club. Il est de plus doté de panneaux solaires, un investissement à long terme pour la commune.

#### 6. Attractivité du club pour la commune d'Oudon

Les écuries FBK ont à cœur d'accueillir un maximum d'adhérents. Cela se traduit par des tarifs abordables afin d'en faire profiter un maximum de pratiquants. Certains adhérents viennent de loin pour la convivialité du lieu et ce côté nature, c'est un endroit où les enfants se retrouvent entre passionnés, un endroit où ils oublient le téléphone portable et décrochent des écrans. Certains d'entre eux passent leur mercredi ou leur samedi entier au club, ils font également vivre les petits commerces oudonnais, vont acheter des sandwiches le midi à la supérette ou à la boulangerie.

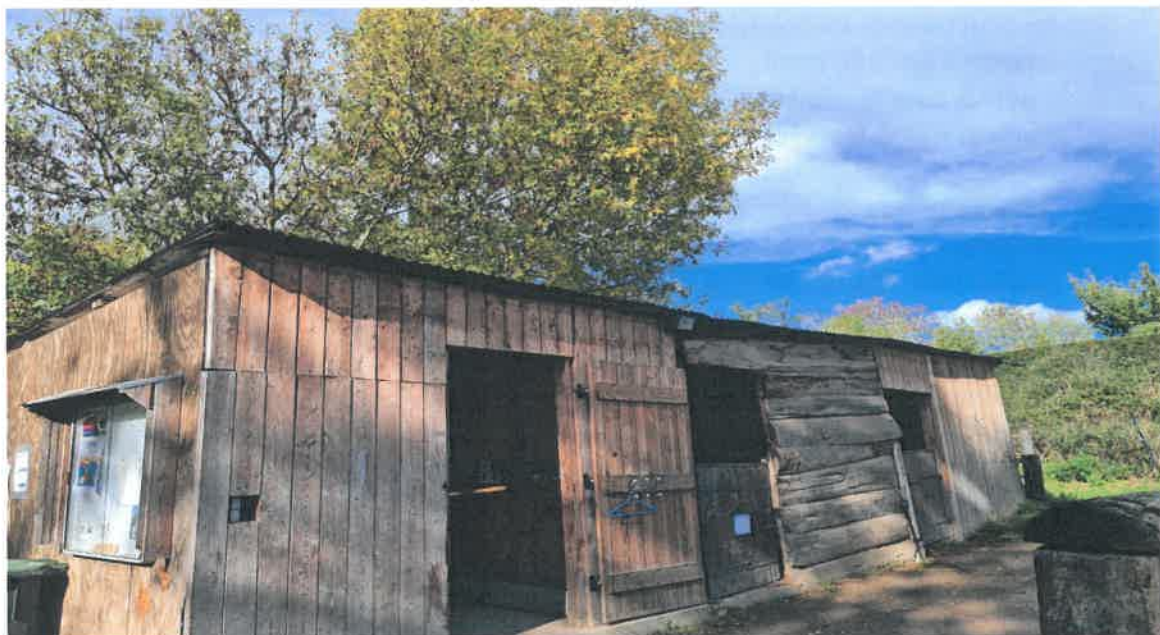
Par ailleurs, la ville d'Oudon bénéficie d'une visibilité importante et étendue grâce à ses écuries. Présents sur des compétitions au niveau national, c'est tout le patrimoine d'Oudon qui est mis en avant lors de ces manifestations.

Il serait vraiment regrettable que ce club soit obligé de fermer ses portes à cause de difficultés trop importantes de gestion du quotidien et d'entretien.

## 7. Annexes, photographies



BÂTIMENT EXISTANT DES LE DEBUT DU CLUB



BÂTIMENT AUJOURD'HUI: MODIFICATION: HABILLAGE BOIS DE LA PREMIÈRE PARTIE

le commissaire-enquêteur  
VA

ARRIVÉE  
20 OCT. 2022  
MAIRIE D'OUDON



AVANT : CARRIERE EXTÉRIEURE EN SABLE



AUJOURD'HUI: BARN 10 BOXES SOL GRAVIERS PAS DE CHANGEMENT  
PERTURBANT LA FAUNE OU LA FLORE

le commissaire enquêteur



UN BOXE, UN ATELIER ET UNE SELLERIE EXISTANTS DEPUIS LE DÉBUT  
ENTRETENU SANS MODIFICATION



LE BARN CACHE DERRIÈRE LES ARBRES ET LES HAIES QUI N'ONT PAS ÉTÉ  
MODIFIÉS. SE FOND PARFAITEMENT DANS LE PAYSAGE DEVANT LE MANÈGE LUI  
AUSSI EN BOIS



RÉSERVE DE PAILLE ET FOIN STOCKAGE À L'ABRI DE L'EAU  
HAIE VÉGÉTALE EN ARRIÈRE PLAN JAMAIS MODIFIÉE

ARRIVÉE

20 OCT. 2022

MAIRIE D'OUDON

le commissaire enquêteur



**ANNEXE OBSERVATION N°26**

**Madame RIGAUD Evelyne**

**Madame RIGAUD Françoise**





F n° 26 / 1 sur 2

Note à l'attention de Monsieur Francis Yguel, Commissaire enquêteur.

Nous sommes propriétaires des parcelles cadastrées section AX n°s 688 – 689 – 829 – 830 – 1065 parcelles, constructibles, jusqu'au 21 février 2020 date à laquelle elles ont été classées en zone N. (superficie totale des parcelles: 4.160 m<sup>2</sup>)

Ces parcelles sont situées dans le village de Ferry à l'ouest de la commune de Oudon dont il fait partie, en bordure de la route principale (route de Ferry) qui traverse le village. Ce sont les seules qui ne sont pas construites ; de chaque côté de cette route des maisons ont été construites au fil des ans, des propriétés avec jardin, plus ou moins grandes entourent nos parcelles.

Si nous considérons l'aspect physique et géographique de ces parcelles nous pouvons dire :

- qu'elles sont situées en plein village de Ferry,
- qu'elles ont une bonne visibilité, un accès facile,
- qu'elles sont bien desservies par le réseau d'électricité, d'eau et d'assainissement,

Il est utile de préciser que la zone N est une zone naturelle et forestière présentant un intérêt pour la sauvegarde de la faune ou la protection de la flore. Ce n'est pas le cas de nos parcelles.

Elles ne sont pas situées dans un site présentant un intérêt esthétique, historique ou écologique.

Il ne s'agit pas d'une exploitation forestière.

Ces terrains sont actuellement à l'état de prés entourés de nombreuses constructions anciennes et récentes voire très récentes : ils sont inexploitable en agriculture et ne peuvent, par définition, que faire l'objet de constructions tout comme les parcelles les entourant.

La modification de classement de ces parcelles qui étaient préalablement et de longue date constructibles, est à l'évidence une erreur et ne peut persister.

Nous demandons donc que nos parcelles sises à Oudon, lieu-dit Ferry, cadastrées AX n°s 688 – 689 – 829 – 830 – 1065, soient classées en zone ~~N~~ <sup>constructible</sup> au même titre que les parcelles constituant le village de Ferry dont elles font partie.

Bien que la modification du PLU envisagée ne concerne qu'une partie de la commune de Oudon, il nous est apparu que ce n'était pas équitable et qu'au regard des terrains autorisés à recevoir des constructions, nos parcelles répondent aux mêmes exigences et à ce titre notre demande est justifiée.

Ferry, le 21 octobre 2022



RIGNAUD

FERRY -

 Nos parcelles

 Parcelles closes avec une construction et un jardin appartenant à un seul propriétaire

feuille n° 26  
2/2.

  
le commissaire  
RM





**ANNEXE OBSERVATION N°28**

**Monsieur et Madame BIDET Pascal**



Mr & Mme BIDET Pascal  
170 Rue du Coteau Clergeau  
44521 OUDON



*le commissaire enquêteur*

Mr YGUEL Francis  
Commissaire Enquêteur

Objet : Enquête publique PLU Oudon

Oudon, le 20/10/2022

Monsieur,

En tant que propriétaires de notre habitation principale au 170 Rue du Coteau Clergeau et de deux maisons locatives situées au 180 et 190 Rue du Coteau Clergeau et étant responsable de l'entretien du chemin d'accès à ces lots dont nous avons financé les travaux entièrement et bien largement au-dessus de 25% théorique de nos valeurs de nos droits de passage .

Cette modification du PLU Rue du Coteau Clergeau a pour but d'augmenter et de desservir des lots supplémentaires constructibles en faveur des héritiers de cette parcelle sans avoir au préalable étudié les problèmes techniques suivant. A savoir :

- Dénivellation naturelle du terrain concerné vers des propriétés déjà construites et non desservie par le réseau d'eau pluviale naturelle communale.
- Terrain non raccordable naturellement au réseau eaux usées distant de plus de 100m du projet.
- Terrain fortement enclavé par la voirie existante et difficilement accessible à tous les camions de fort tonnage (semi-remorque, porte engin, toupie de béton ...).
- Le projet des constructions sera distant de plus de 200m de la borne incendie
- Le point de collecte des ordures ménagères existant sur un espace privé compte aujourd'hui la dépose de 12 bacs ainsi que les sacs jaunes d'emballages ménagers très encombrant. A ce jour, aucun espace n'a été aménagé sur le domaine public par la Compa.
- Quel est l'avenir des parcelles boisées classées Natura 2000 qui se situent en dessous du projet et qui descend fortement dans la coulée du havre ? (écoulement naturel des eaux pluviales et de ruissellement du futur projet)
- Toutes les constructions existantes de la rue du Coteau Clergeau et de la Côte Saint Aubin sont sur des terrains de grandeur convenable et aérés, comment peut-on envisager de telles quantités de constructions sur un terrain très difficile d'accès et difficilement aménageable.
- Est-ce que le réseau d'eau potable existant peut supporter plus de branchement ?

- Est-ce que le réseau électrique peut absorber un tel projet ?
- Comment sera passé le réseau téléphone ?
- Une seule servitude pour les entrées et les sorties pour un si grand nombre de constructions est-il possible (chemin de moins de 6 mètres de large) ?
- Comment gérer la densification et la nuisance de la circulation sur la Côte Saint Aubin et le Côteau Clergeau.
- Est-il prévu par la commune la réfection de la chaussée de la Côte Saint Aubin et du Côteau Clergeau après achèvement du projet.
- Ce projet va engendrer des nuisances sonores dans tout le quartier. Aujourd'hui nous avons un quartier calme.
- Nous pouvons supposer des habitations à étage vu le nombre de m2 par maison. Ce qui va créer des vis-à-vis sur les propriétés existantes.

En conclusion, ce projet est inadapté à la parcelle en question et à tous les réseaux existants. Nous ne sommes pas favorable à ce projet.

Merci pour votre attention concernant cet avis....

BIDET Nathalie



Bidet Pascal



Bidet Marine



Bidet Emma

Emma.

Bidet Thomas

